



1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung
Geänderte planungsrechtliche Festsetzung
Begründung

Stand: 28.07.2022

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



SATZUNG DER STADT KENZINGEN

über

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen hat am 28.07.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 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

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ ist der Bebauungsplan „Breitenfeld IV“ vom 20.04.2018.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „Breitenfeld IV“ vollständig und ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 22.03.2018.

§ 3**Inhalt der Änderung**

- a) Nach Maßgabe der Begründung wird die Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ wie folgt **ersetzt**:

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

- 1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet gilt, je nach Eintragung im Baufenster:

- ED die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern,
H die offene Bauweise mit Reihenhäusern oder die abweichende Bauweise mit Kettenhäusern,
HD die offene Bauweise mit Doppelhäusern oder Reihenhäusern oder die abweichende Bauweise mit Kettenhäusern.

- 1.4.2 Die abweichende Bauweise in Form von Kettenhäusern wird wie folgt definiert: Entlang der Grundstücksgrenze des Hauptgebäudes muss in einer Tiefe von 10,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden. Entlang der Grundstücksgrenze des Nebengebäudes muss in einer Tiefe von mindestens 5,0 m, im ersten Vollgeschoss herangebaut werden, in den darüberliegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung im Sinne dieser Festsetzung errichtet werden.

Die Grundstücksgrenzen sind definiert für die Flurstücke:

- Flst.Nrn. 10640 - 10643, 10646 - 10649
Grundstücksgrenze des Hauptgebäudes: Nördliche Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze des Nebengebäudes: Südliche Grundstücksgrenze
- Flst.Nrn. 10671 - 10674
Grundstücksgrenze des Hauptgebäudes: Östliche Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze des Nebengebäudes: Westliche Grundstücksgrenze
- Flst.Nrn. 10628 – 10639, 10658 – 10663, 10664 - 10670
Grundstücksgrenze des Hauptgebäudes: Westliche Grundstücksgrenze
Grundstücksgrenze des Nebengebäudes: Östliche Grundstücksgrenze

- b) Nach Maßgabe der Begründung wird die Definition der Bauweise in der Legende der Planzeichnung durch ein Deckblatt **geändert**.

- c) Nach Maßgabe der Begründung wird der Hinweis 4.3 zum Denkmalschutz wie folgt **ersetzt**:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 -Operative Archäologie (E-Mail:

abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

§ 4

Bestandteile der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der geänderten planungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 3 dieser Satzung, sowie dem Deckblatt für die Legende der Planzeichnung vom 28.07.2022. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 28.07.2022.

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ sowie die zusammen erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 20.04.2018 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort.

Kenzingen, den __.__.____

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Kenzingen, den __.__.____

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. _ am __.__.____.
Die 1. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	2
1.3	Planungsverfahren.....	3
1.4	Verfahrensablauf.....	5
1.5	Flächennutzungsplan.....	5
2	Inhalte der Änderung	5
3	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	6
4	Kosten	6
5	Bodenordnung	6
6	Städtebauliche Daten	6

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

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, um der hohen Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung entsprechend, ein attraktives Angebot zu 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 auch eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen, wurde in einigen Bereichen auch die Errichtung von Doppelhäusern zusätzlich 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, was jedoch zur Folge hatte, dass bei Kettenhäusern aus Sicht der Genehmigungsbehörden auf der Seite, auf die die Bebauung auf die Grundstücksgrenze gebaut werden muss, die Übernahme von Baulasten für die notwendigen Grenzabstände auf den benachbarten Grundstücken notwendig wurden. Diese notwendige Übernahme von Baulasten wurde von verschiedenen Grundstückseigentümern kritisch gesehen.

Um hier Planungssicherheit für alle Beteiligten zu erreichen, soll dementsprechend im Zuge der 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. Ziel ist es dabei nicht, die Bebaubarkeit zu ändern, es soll lediglich die Definition der Bauweise angepasst werden, so dass rechtlich präzise definiert ist, welche Maßgaben gelten.

Um dies zu erreichen, wird im Rahmen der nun vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung „Breitenfeld IV“ die planungsrechtliche Festsetzung zur Bauweise überarbeitet und auch auf der eigentlichen Planzeichnung durch ein Deckblatt der Bereich der Legende entsprechend überlagert. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ hat eine Größe von 2,83 ha.

Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ wurde eine Umlegung innerhalb des Plangebiets vorgenommen und zwischenzeitlich abgeschlossen. Dementsprechend werden nun innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs folgende neue Grundstücke durch die Planung überplant: Flst.Nrn.: 10618 – 10674, sowie die Verkehrsflächen - Flurstücke Flst.Nrn. 4796/5, 10675, 10678, 4863, 10677, 10676 vollständig und die Flurstücke Flst.Nrn. 4796, 10293, 10305, 10477, 10459, 10458, 10305 in zweckdienlicher Abgrenzung.



Aktuelles Kataster mit der Darstellung des Plangebiets des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ (o.M., eigene Darstellung)

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kenzingen und schließt an die Baugebiete Breitenfeld I und Breitenfeld III im Osten bzw. im Norden an. Es wird im Osten und Norden von den landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, die bestehenden Wege werden in die Planungen mit einbezogen. Im Süden und Westen schließt das Plangebiet an die geplante und teilweise bereits realisierte Bebauung an.

1.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Regelung knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Im vorliegenden Fall soll für einen rechtskräftigen Bebauungsplan klarstellend die zulässige Bauweise überarbeitet werden, so dass die geplante dichte Bebauung auch umgesetzt werden kann. Die Gemeinde optimiert damit die Ausnutzbarkeit des Plangebiets. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. 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 m². 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.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) Satz 4 BauGB). Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust“ Nr. 7712402 ist etwa 1,2 km entfernt und durch die vorhandene Bebauung von Kenzingen vom Plangebiet getrennt. Das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ Nr. 7712341 umfasst den Lauf der Alten Elz im Südwesten von Kenzingen und ist ebenfalls durch die Bebauung von Kenzingen vom Plangebiet getrennt. Durch die nun vorliegende Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Schutzziele zu erwarten. Nicht zuletzt bestehen im vorliegenden Fall keine Pflichten, die zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets nur die Bauweise angepasst werden soll.

Das beschleunigte Verfahren wurde dementsprechend im vorliegenden Fall für zulässig erachtet. Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht, sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Die nun vorliegende Planung möchte die textlichen Festsetzungen dahingehend ändern, dass die zulässige Bauweise präziser formuliert wird, so dass die notwendige Rechtssicherheit gegeben ist. Inhaltlich ergibt sich hierdurch keine Änderung, da weiterhin entsprechend der rechtskräftigen Planung Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser in gleichem Umfang zulässig sind. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden, da lediglich im Sinne der Rechtssicherheit die zulässige Bauweise neu definiert und präzisiert wird (siehe Kapitel 2). So kann von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das vorliegende Änderungsverfahren begründet abgesehen werden.

1.4 **Verfahrensablauf**

- | | |
|---|---|
| 17.02.2022 | Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. |
| 31.03.2022 | Beschluss zur Durchführung der Offenlage. |
| 19.04.2022 –
20.05.2022 | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom
13.04. mit Frist bis
20.05.2022 | Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 28.07.2022 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

1.5 **Flächennutzungsplan**

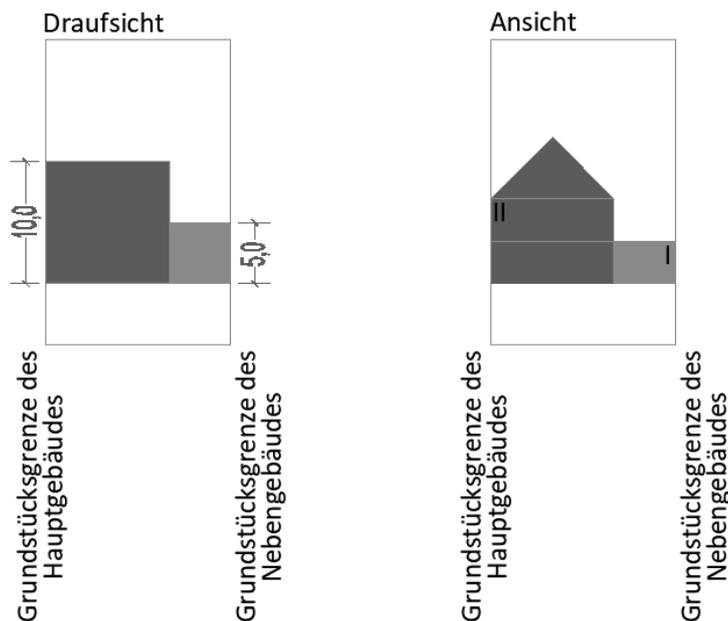
Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Stadt Kenzingen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kenzingen – Herbolzheim vom 27.09.2017 (Feststellungsbeschluss). Das Plangebiet der nun vorliegenden Änderung ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Darstellung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2 **INHALTE DER ÄNDERUNG**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten (WA). Weder die Planzeichnung noch die örtlichen Bauvorschriften werden inhaltlich geändert. In der Planzeichnung wird lediglich in der Legende die Definition der verschiedenen zulässigen Bauweisen gemäß der neuen Festsetzung präzisiert, so dass hier ein Deckblatt im Bereich der Legende angefertigt und dann aufgebracht wird.

Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird die zulässige Bauweise neu definiert, da nach aktueller Rechtslage eine Bebauung mit Kettenhäusern nicht als offene, sondern als abweichende Bauweise zu definieren ist. Dementsprechend soll die Festsetzung unter Ziffer 1.4. dahingehend geändert werden, dass weiterhin die gleichen Optionen einer Bebauung zulässig sind wie bisher, lediglich die Definition der Kettenhäuser wird ergänzt, so dass diese nun als abweichende Bauweise definiert wird, individuell für die einzelnen Bereiche mit einer eigenen Definition, an welche Grundstücksseite mit dem Hauptgebäude heranzubauen ist, auf welcher Bereite, über welche Stockwerke und wie eine Bebauung des Endhauses ohne ein Bauen auf der Grenze möglich ist. Damit wird dem Grundsatz einer hinreichend präzisen Festsetzung Rechnung getragen, so dass zukünftig im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Übernahme von Baulasten auf den benachbarten Grundstücken nicht weiter notwendig ist, da nun baurechtlich auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden muss. Die Definition, auf welche Grundstücksgrenzen gebaut werden muss, ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwurf vom April 2017,

der dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde, sowie aus den bereits gestellten Bauanträgen und den damit verbundenen Eintragungen von Baulasten.



Schematische Darstellung der Grundstücksgrenzen sowie der Mindestlänge und Höhe der Bebauung (eigene Darstellung)

Im Rahmen der Offenlage wurde vom Regierungspräsidium darum gebeten, den bestehenden Hinweis zum Denkmalschutz anzupassen, da zwischenzeitlich ein anderer Ansprechpartner bei zufälligen Funden zuständig ist. Dementsprechend wurde der Hinweis aktualisiert.

3 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans präzisiert die zulässige Bauweise innerhalb der bereits planungsrechtlich gesicherten Bebauung. Die Erschließung des Plangebiets wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ geplant und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Erschließung des Plangebiets gesichert ist. Durch die nun vorliegende Änderung wird die Erschließung nicht berührt.

4 KOSTEN

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.

5 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Fläche von 2,83 ha.

Stadt Kenzingen, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Kenzingen, den __.__.____

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. _ am __.__.____.
Die 1. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.