

# GEMEINDE KIPPENHEIM - ORTENAUKREIS

---



## BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet

STOLLENMATTE / MATTENLOCH / KEHNERFELD

Erweiterung "UNTERRITTPFAD"

Änderung "MATTENLOCH"

### Inhalt

Anlage 1 Lageplan 1:1000

Anlage 2 Bebauungsvorschriften

Anlage 3 Begründung mit Anhang

Gemeinde KIPPENHEIM  
Ortenaukreis

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Stollenmatte/Kehnerfeld/Mattenloch"  
Erweiterung "UNTERRITTFAD"  
Änderung "MATTENLOCH"

---

### 1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S.2141),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S.58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S.617).
- § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes i.d. geänderten Fassung vom 28.4.1993

### 2.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Vorschriften beziehen sich nur auf den im zugehörigen zeichnerischen Teil, Anlage 1, dargestellten Geltungsbereich.

#### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Die Darstellung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Plan 1.1)

#### § 2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

- (1) Im Gebiet (GE) ist die in § 8 Absatz 3, Ziffer 3 BauNVO genannte Nutzungsart (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- (2) Im GE-Gebiet sind Betriebe, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) bedürfen, nur bei sonstiger Eignung entsprechend der Eigenart des Gebietes zulässig.

### § 3 NEBENANLAGEN

- (1) Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auf den privaten, zu begrünenden Grundstücksflächen nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.
- (3) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung und ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### § 4 ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Die Obergrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ), der Gebäudehöhen (H max.) und der Firsthöhen (f max.) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil (Plan1.1) festgesetzt.
- (2) Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf drei festgesetzt.

### § 5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

### § 6 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- (1) Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoß-Rohboden) beträgt bei Betriebsgebäuden max. 0,80 m.  
Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- (2) Für Wohngebäude kann die Sockelhöhe (OK. Erdgeschoß-Rohboden) max. 1,20 m betragen.  
Die Sockelhöhe ist bezogen auf Gebäudemitte und Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche.

## § 7 GEBÄUDE UND FIRSHÖHE

Die Obergrenze der Gebäudehöhe (H max.) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Plan 1.1) festgesetzt u. beträgt 12 m.

Die Gebäudehöhe (H max.) wird von der Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. bis zum oberen Anschluß der Wand (bei Flachdächern) gemessen.

## § 8 GARAGEN

Einzel- und Sammelgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## § 9 BAUWEISE

- (1) Im zeichnerischen Teil, Plan 1.1 ist die offene Bauweise nach § 22
- (2) BauNVO festgesetzt.

## § 10 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND HECKEN (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)

- (1) Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Bäume und der Gehölzriegel nördlich der Grundstücke 7331-7338 sind auf Dauer zu erhalten und zu sichern. Ebenso ist der sich westlich anschließende Teil des Gehölzbestandes (außerhalb des Erweiterungsgebietes Unterrittpfad) zu sichern. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern. Bei Ausfall der Gehölze ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### Pflanzgebote

- (2) An den Erschließungsstraßen sind gemäß zeichnerischer Darstellung großkronige Einzelbäume anzupflanzen. Die Größe der Baumscheiben soll ein Maß von 2,00x2,50m nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind offen auszubilden und zu bepflanzen.  
Gehölze: Fraxinus excelsior - Esche
- (3) Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen; unten aufgeführte Bäume für Stell- und Parkflächen, sowie Pflanzungen zur Einbindung des Gebietes nach Süden auf den Privatgrundstücken werden angerechnet. Stell- und Parkplätze sind mit je einem hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 5 Stell- oder Parkplätze zu überstellen. Für eine ausreichende Baumscheibe (mind. 2x2m), sowie Belüftung und Bewässerung muß gesorgt werden. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechend Ersatz zu leisten.  
Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.

- (4) Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist möglichst dem aufgeweiteten Neugraben zuzuleiten. Hierzu sind auf den unbebauten Teilen der privaten Grundstücksflächen vorzugsweise offene Gräben anzulegen. Die Einleitung des Dachwassers in den Regenwasserkanal kann zugelassen werden, soweit keine direkte Anschlußmöglichkeit an die Versickerungsfläche hergestellt werden kann.

## § 11 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- (1) Das Ufer des Neugrabens ist gleichmäßig aufzuweiten und abzuflachen. Innerhalb eines insgesamt 10m breiten Streifens ist das Ufer beidseitig aufgelockert mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bereich zwischen Graben und Gehölzen ist als Magerwiese anzulegen. Mahd max. 2x/Jahr. Düngung ist unzulässig.  
Der Aufweitung, die auch zur Aufnahme des zusätzlich anfallenden Dachflächenwassers der Gebäude dient, ist eine Berechnung der erforderlichen Abflußkapazität des Grabens zugrunde zu legen.  
Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.
- (2) Der Südrand des Gebietes ist gemäß Planeintrag mit einer 2-reihigen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern einzubinden.  
Pflanzenauswahl vgl. Liste im Anhang.
- (3) Zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist an Straßeneinmündungen die Fläche im Sichtwinkel von Sträuchern und Pflanzungen freizuhalten. Einfriedigungen und Pflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über die Fahrbahn nicht überschreiten.

## 3.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### § 12 DÄCHER

- (1) Es sind Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (D) zulässig.
- (2) Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 % sind mit einer Extensivbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Nicht betroffen hiervon sind Wintergärten, und Überdachungen unter 20 qm. Der Aufbau der Begrünung sollte 15 cm betragen - die Pflanzauswahl hat unter Berücksichtigung des Substrates und der örtlichen Standortbedingungen zu erfolgen (heimische Gräser, Wildkräuter und bodendeckende Gewächse). Ökologisch gleichwertige Dachaufbauten (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung) sind im Rahmen dieser Flächen zugelassen.

- (3) Die Dachneigungen betragen bei geneigten Dächern:

Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude : max. 49°

Fertigungsgebäude : max. 25°

Von diesen Festsetzungen sind Sonderformen bei Fertigungsgebäuden, wie Sheddächer, verglaste Prismendächer, Halbschalen und Pultdächerkombinationen ausgenommen.

### § 13 FASSADEN UND GEBÄUDEGESTALTUNG

Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste in der Längsentwicklung zu gliedern.

### § 14 WERBEANLAGEN

- (1) Werbeanlagen sind so auszubilden und zu gestalten, daß sie sich nach Größe, Form und Farbe dem Gebäude und seiner Umgebung anpassen.
- (2) Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.
- (3) Unzulässig sind:
- Lichtwerbung in grellen Farben
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht

### § 15 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

- (1) Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Gelände- verhältnisse so wenig als möglich beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- (2) Die privaten Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen sind zu gestalten als:
- Grünflächen, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt (s. Pflanzgebot nach § 10 dieser Bebauungsvorschriften)
  - Aufstellfläche für PKWs ist in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.
- (3) Die Flächen von Betriebshöfen sind, soweit es sich nicht um Fahrspuren oder Aufstellflächen handelt, in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Freiflächennutzung und-gestaltung sind in einem besonderen Plan zum Bauantrag darzustellen.

Die Freiflächennutzung und-gestaltung sind in einem besonderen Plan zum Bauantrag darzustellen.

- (4) In Bereichen, in denen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag nicht auszuschließen ist, sind Stellplatz- und Lagerflächen nicht zulässig.

## § 16 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen (h max. 2.0 m) entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig, z.B.

- Metallgeflecht
- Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht
- Heckenbepflanzung

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gelten Hinterkante Gehweg/Schrammbord der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgelegte Geländeoberfläche im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

Bebaubare Grundstücke sind entlang der DB-Grenze mit einer dauerhaften Einfriedung (z.B. als Lebendhecke) ohne Öffnungen abzugrenzen.

## § 17 ELEKTRISCHE ANLAGEN

Das Niederspannungsnetz - Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### Hinweise :

- (1) Abfallbeseitigungen und Auffüllungen

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit :

- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial oder
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine Kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkannister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

(2) Umweltschutz

Um einer Verringerung der Regenwasserabflußspitzen in die Vorfluter zu erreichen, sind die Flächenversiegelungen im gesamten Bebauungsgebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zur Entlastung der Vorfluter wird die Versickerung von Regenwasser in entsprechend angelegten Teichen auf den privaten Grundstücken empfohlen.

(3) Wasser- und Bodenschutz

Auf das Merkblatt "Bebauungsplan" des ehem. WBA Offenburg (Stand Dez. 1992) wird hingewiesen.

Kippenheim, den 09. Juli 1999

Für den Gemeinderat



*W. Mathis*

W., Mathis  
Bürgermeister



## PFLANZLISTE Bebauungsplanerweiterung "Unterrittpfad", Kippenheim

Verwendung im Bereich <span style="float: right;">→</span>	10 m Streifen um Neugraben	Abpflanzung an der südlichen Gebietsgrenze
Straßenbäume s. Text		
<b>Artenname</b>		
<b>Bäume</b>		
Acer platanoides (Spitzahorn)		X
Carpinus betulus (Hainbuche)		X
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	X	X
Juglans regia (Walnuß)		X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Quercus robur (Stieleiche)		X
Salix alba (Silberweide)	X	X
Tilia cordata (Winterlinde)		X
<b>Heister und Sträucher</b>		
Acer campestre (Feldahorn)	X	X
Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X
Cornus mas (Kornelkirsche)		X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)		X
Corylus avellana (Hasel)	X	X
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	X
Ligustrum vulgare (Liguster)		X
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)		X
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X	
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)		X
Rosa canina (Hundsrose)		X
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)		X
Rosa rugosa (Apfelrose)		X
Salix caprea (Salweide)	X	
Salix fragilis (Bruchweide)	X	
Salix purpurea (Purpurweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	X
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	X	X
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	X	

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan „Stollenmatte/Mattenloch/Kehnerfeld“

Erweiterung „UNTERRITTPFAD“

Änderung „MATTENLOCH“

---

### 1.0 Ziele des Bebauungsplanes

Aufgrund der Anfrage von Gewerbebetrieben bezüglich geeigneter Bauflächen zur Ansiedlung sieht sich die Gemeinde Kippenheim im Sinne der im BauGB geforderten Daseinsvorsorge veranlaßt, das vorhandene Gewerbegebiet „Stollenmatte/Mattenloch/Kehnerfeld“ zu erweitern, um eine angemessene Entwicklung des Gewerbes in Kippenheim zu fördern. Gleichzeitig wird aufgrund der geänderten Verhältnisse bezüglich der Nutzung der vorhandenen Flächen eine Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes „Stollenmatte/Mattenloch/Kehnerfeld“ vorgenommen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungs-, bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Da die vorgesehene Fläche von einem örtlich bedeutenden Vorflutgraben, dem Neugraben, durchflossen wird, ist auch der Schutz, die Entwicklung und die Integration des Grabens und seiner Randbereiche in die Planung erforderlich.

Zur Minderung der Eingriffsmassnahmen sind Aussagen bezüglich Erhaltungs- und Pflanzgebote in den Bebauungsvorschriften enthalten.

### 2.0 Städtebauliche Konzeption

#### 2.1 Zur Situation

Das Planungsgebiet schließt sich südlich an das vorhandene Gewerbegebiet an und grenzt im Westen an die Bahnlinie Karlsruhe-Basel. Die Fläche ist im aktuellen FLNP der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim vom 29.7.1997 als Gewerbegebiet ausgewiesen, so daß der vorliegende Bebauungsplan eine Fortentwicklung des FLNP darstellt.

Die Erweiterung nach Süden beträgt ca. 100 m, so daß bis zum Rittpfadweg ein weiterer Geländestreifen von etwa 120 m frei bleibt.

Das Gelände wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

## 2.2 Grundzüge der Planungskonzeption

### Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung wird an den alten BBPlan angepaßt bzw. wird dieses dem geänderten Bedarf wie folgt angepaßt.

Das Planungsgebiet erhält zur Erschließung drei Straßenachsen.

Zum einen wird die von Norden kommende Haupteerschließungsstraße nach Süden verlängert (Planstr.A). Diese Straße hat zentrale Funktion für die Erschließung und wird unter Umständen bei einer späteren südlichen Erweiterung zusammen mit dem Rittpfadweg auch verbindende Funktionen an das überörtliche Straßennetz der Kreisstraßen K 5342 und K 5345 übernehmen.

Die ehemalige Stichstraße L-I in Richtung Westen im Geltungsbereich des alten BBPlanes entfällt, da für die Erschließung in diese Richtung kein Bedarf mehr besteht.

Ebenso entfällt das Straßenstück K-K<sub>1</sub> des alten Planes. Lediglich zur Erschließung des Flurstückes Nr. 7364 wird ein Stichweg beibehalten. Statt dessen erfolgt eine Querverbindung zur Alemannenstraße über die Achse L<sub>1</sub>-K (Planstr.B).

Zur Erschließung der neuen Baufläche in Richtung Westen entsteht die Anliegerstraße Planstr. C (L2-M).

### Nutzung

Die besondere Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Auch wegen der räumlich getrennten Lage zur Wohnbebauung sind keine wesentlichen Einschränkungen z.B. bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschoßflächenzahl von 2,0 und der maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Die Bebauungsvorschriften sehen in § 2 Abs.1 vor, daß Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig sind. Die Erfahrung hat gezeigt, daß Vergnügungsstätten aller Art in Gewerbegebieten aufgrund des Benutzerkreises und der Benutzungszeiten Konflikte mit den Interessen der Gewerbebetriebe verursachen.

Zum Schutz der Wohnnutzung auch im Gewerbegebiet sind nach § 2 Abs.2 der Bebauungsvorschriften auch Gewerbebetriebe, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, und die Geruchsmissionen verursachen könnten, nicht zulässig.

### Gestaltung und Grün

Das Gewerbegebiet liegt in einem Abstand von etwa 300-400 m zur Wohnbebauung. Um die Störung des Landschaftsbildes einzuschränken, werden nach § 16 Abs.3 BauNVO als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung Höchstwerte für Gebäude und Firsthöhen festgesetzt.

Der Bebauungsplan legt besonderen Wert auf eine gezielte Gestaltung und Begrünung der Planungsfläche. In diesem Zusammenhang wurde eine Eingriffsermittlung nach § 1a BauGB durchgeführt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß durch vorgesehene Pflanzfestsetzungen und Aufwertungsmaßnahmen am Neugraben bezüglich des gesamten Eingriffes nur ein geringes Kompensationsdefizit verbleibt. Der gesamte Wortlaut sowie die Bestandsermittlung sind der Begründung als Anhang beigefügt. Die sich aus der Eingriffsbilanz und der vorhandenen Situation ergebenden planerischen Festsetzungen sind in die Bauvorschriften eingearbeitet.

Zur Verringerung des Eingriffes und der Verbesserung des Wasserhaushaltes wird die Begrünung von Flachdächern bzw. bei Dachneigungen unter 15° festgesetzt.

### 2.3 Kenndaten der Planung

Flächennutzung:

Die Angaben beziehen sich lediglich auf die Erweiterungsfläche.

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Gewerbegebiet Baufläche	4,69	82
2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,55	10
3	Flächen für den Landschaftsschutz	0,46	8
4	Bruttobauland gesamt	5,7	100

### 3.0 Begründung

Im Abschnitt 1 dieser Begründung wurde darauf hingewiesen, daß auch Gemeinden von der Größe und Struktur Kippenheims gehalten sind, gleichfalls für die Schaffung und den Erhalt von gewerblichen Arbeitsplätzen Vorsorge zu treffen. Dies geschieht hiermit durch die Ausweisung von geeignetem Bauland.

### 4.0 Technische Ver- und Entsorgung

Für eine geregelte Ver- und Entsorgung der erschlossenen Fläche muß in gesonderten Fachentwürfen Nachweis geführt werden.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ist durch die Erweiterung bzw. Ergänzung der vorhandenen Kanalisation gesichert, ebenso die Wasserversorgung für Trink- und Löschwasserzwecke.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Träger geregelt.

## 5.0 Sonstiges - Kosten

Der Entwurf ist das Ergebnis eingehender Beratungen in den kommunalen Gremien. Die aus der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Anregungen sind in den Entwurf eingearbeitet.

Die Kosten für die Erschließung des Planungsgebietes belaufen sich in etwa auf:

SW- und RW- Kanalisation	00.000.- DM
Strassenbau, Verkehrsgrün und Beleuchtung	00.000.- DM
Wasserversorgung	00.000.- DM
Grünordnung	<u>00.000.- DM</u>
Gesamtkosten	00.000.- DM

Kippenheim, den 09. Juli 1999



Für den Gemeinderat

W. Mathis  
Bürgermeister

## ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

Eingriffsermittlung gem. §1a BauGB zum  
Bebauungsplan "Stollenmatte/Mattenloch/Kehnerfeld"  
Erweiterung "UNTERRITTFAD" - Änderung "MATTENLOCH"

### Inhalt

#### A ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER LANDSCHAFT	2
1.1 Naturraum	2
1.2 Böden	2
1.2.1 Bewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzgesetz	2
1.3 Wasserhaushalt	4
1.4 Klima	5
1.5 Biotop / Vegetation	5
1.6 Landschafts/Ortsbild	6
2 BEWERTUNG DER EINGRIFFE DURCH DIE BEBAUUNG	6
2.1 Gesetzliche Vorgaben	6
2.2 Der Eingriff durch die geplante Bebauung	7
2.3 FLÄCHENINANSPRUCHNAHME	7
2.4 Bilanz Eingriff - Ausgleich	7
2.5 Zusammenfassung	9

Anlage      a- Tabelle zur Berechnung des Ersatzflächenbedarfs für Biotop  
                  b- Liste des Baumbestands

## A Anhang zur Begründung

### 1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft

#### 1.1 Naturraum

Das Plangebiet ist als Bestandteil der „Bühl-Lahrer Rheinebene“ der „Lahr-Kenzinger Schwemmlößebene“ zugeordnet.

Es handelt sich um eine bis zu 2 km breite, durchgehende Randzone der Rheinebene am Fuß der Lößvorberge mit mächtiger, aus den Vorbergen eingeschwemmter Lößlehmbedeckung, die von vielen Bächen und kleineren Flüssen durchzogen ist.

#### 1.2 Böden

##### Geologie / Ausgangssubstrat:

Die ehemalige Niederterrasse, die bis an den Fuß der Vorbergzone reicht, wurde von den Bächen zerschnitten und teilweise abgeräumt. Die dabei geschaffenen flachen Senken wurden mit Schwarzwaldschottern teilweise aufgefüllt.

##### Bodenart:

Auf der mächtigen Schwemmlehmdecke mäßig frische Feinlehm Böden von sehr großer Fruchtbarkeit;  
maximale Deckschichtmächtigkeit: 5 m

##### Bodengesellschaften:

- westliches Plangebiet:

auf den kuppig geformten Flächen der löß- und sandlößbedeckten Niederterrasse finden sich Pararendzina, Parabraunerde, Kolluvium und Pseudogley-Parabraunerde

- östliches Plangebiet:

die überwiegend kalkhaltigen Abschwemmassen und Auensedimente am Fuß der lößbedeckten Vorbergzone bilden kalkhaltiges Kolluvium, kalkhaltigen Braunen Auenboden, Auengley

#### 1.2.1 Bewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzgesetz

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes auf der Grundlage des Schlüssels zur "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" des Umweltministeriums Baden-Württemberg von 1995 auf der Grundlage des vom Staatlichen Vermessungsamt Offenburg zur Verfügung gestellten Flurstücksnachweises.

### Standort für Kulturpflanzen

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens für "Pflanzen verschiedener Arten, für welche Saat(Pflanz)gut produziert und züchterisch bearbeitet wird, um flanzenteile als Nahrungs- und Futtermittel, Rohstoff oder als Zierpflanzen nutzbar zu machen. Die Verbreitung dieser Pflanzen erfolgt gezielt durch den Menschen." (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit WBA, 1994). Im Prinzip wird hier die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung angesprochen.

Die Bedeutung dieser Funktion im Plangebiet ist für Ackerflächen überwiegend als sehr hoch zu bewerten, mit Ausnahme der Grundstücke 7297/1, /2, /4, sowie 7292-93 (im Zentrum des Plangebietes), die in ihrer Bedeutung als Grünlandstandort mittel zu bewerten sind.

### Standort für die natürliche Vegetation

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens als Standort für "Pflanzen verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertes Saatgut verbreitet werden. Pflanzen der natürlichen Vegetation werden spontan durch Diasporen über Luft, Wasser, Tiere oder Menschen bzw. durch Brutknollen oder Ausläufer in oder über Böden verbreitet" (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, WBA, 1994).

Damit wird die Funktion des Bodens zur Erhaltung von Artenreichtum und Genreserven sowie die potentielle Entwicklungsmöglichkeit eines Standortes zu einem wertvollen Lebensraum für Tier- und Pflanzengesellschaften erfaßt.

Im Plangebiet sind Standorte mit mäßiger bis geringer Funktionserfüllung vorhanden.

### Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluß zu verzögern bzw. zu vermindern. Dabei ist ohne Belang, ob das Wasser im Boden gespeichert und somit den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung steht, von der Bodenoberfläche verdunstet, oder zur Grundwasserspende beiträgt. Die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens vermindert den Direktabfluß des Regenwassers und wirkt sich deshalb dämpfend auf Hochwasserereignisse aus. Die Abgabe bzw. Zurückhaltung des Regenwassers reguliert die Grundwasserneubildung.

Im Plangebiet haben die Böden mittlere bis überwiegend hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

### Filter und Puffer für Schadstoffe

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, als natürliches Reinigungssystem Schadstoffe zurückzuhalten.



Filtern bedeutet, daß feinste Schadstoffpartikel beim Durchgang durch den Boden in dessen Porensystem mechanisch zurückgehalten werden (= Sieb). Puffern bedeutet, daß Schadstoffe im Boden sorbiert, chemisch gefällt oder umgewandelt, oder durch Organismen ab- oder umgebaut werden. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Verschmutzung steht in direktem Zusammenhang zu dem Filter- und Puffervermögen des Bodens. Bei durchlässigen Böden mit geringem Ton- und Humusanteil ist das Grundwasser stärker gefährdet als bei ton- und humusreichen Böden.

Im Plangebiet weisen die Standorte durchgängig eine hohe Bedeutung hinsichtlich der Filter- und Pufferfunktion auf.

#### Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens mit seiner Beschaffenheit und seinem Aufbau natürliche Verhältnisse und Abläufe mit geologisch-bodenkundlichen Besonderheiten als naturgeschichtliche Urkunde sowie Bewirtschaftungs/Nutzungsformen mit konservierten Siedlungs- und Kulturresten als kulturgeschichtliche Urkunde aus prähistorischer und historischer Zeit zu dokumentieren.

Der Begriff "landschaftsgeschichtliche Urkunde" beinhaltet weiterhin seltene Böden und besonders landschaftsprägende geologisch-geomorphologische Strukturen (z.B. Toteislöcher, Rinnen, Tobel, Senken, Drumlins etc.).

Im Plangebiet sind keine Standorte vorhanden.

#### Lebensraum für Bodenorganismen

Diese Bodenfunktion kann derzeit noch nicht bewertet werden, da Bewertungsgrundlagen und -vorgaben nicht zur Verfügung stehen.

### **1.3 Wasserhaushalt**

#### Grundwasser:

Der Aquifer lässt sich vertikal in ein Unteres, Mittleres und Oberes Kieslager gliedern, die jeweils durch sandig-schluffige Zwischenhorizonte voneinander getrennt sind.

Das Grundwasser bewegt sich mehr oder weniger parallel zum Rhein.

- Flurabstand: 2-3 m (160-161 m ü. NN)
- Mächtigkeit: 40-60 m

Oberflächengewässer:

Das Gelände wird von einem Graben in Nord-Süd-Richtung durchquert. Es handelt sich um den Neugraben, einen Vorfluter mit gleichmäßig ausgebautem Trapezprofil. Der Graben ist tief ins Gelände eingeschnitten. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung führte er nur gering und dem Augenschein nach verschmutztes Wasser.

**1.4. Klima**

- Wärmestufe III, sehr warm , Jahresmittel 9-9,5°C
- Niederschläge: 800 mm
- Spätfrostgefahr: mäßig, stellenweise wenig
- Freie Lagen weitgehend windoffen

**1.5 Biotope / Vegetation**Potentiell natürliche Vegetation

Feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Seegras (*Stellario holosteeae-Carpinetum caricetosum brizoidis*) und Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*)

Der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechend sind die nachfolgend aufgeführten Baum- und Straucharten hier zu erwarten:

*Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus padus*, *Alnus glutinosa*, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia cordata*;

*Corylus avellana*, *Crataegus laevigata*, *Viburnum opulus*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Frangula alnus*, *Salix cinerea*.

Vorhandene Vegetation/Landschaftsstrukturen (vgl. Bestandsplan)

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 11.3.1997

Das Gebiet ist vor allem ackerbaulich genutzt. Teilflächen werden als Grünland bewirtschaftet, oder sind als Wiesenbrache anzusprechen. Vereinzelt sind Obstgehölze, vor allem im Bereich des Grabens, sowie auf einzelnen Parzellen im östlichen Planbereich zu finden. Hervorzuheben sind die wenigen größeren Einzelbäume, sowie ein heckenartiger Gehölzbestand an der Grenze zum Gebiet „Mattenloch“

Liste der vorhandenen Gehölze s. Anlage b

## 1.6 Landschafts/Ortsbild

Das Baugebiet erstreckt sich am westlichen Ortsrand von Kippenheim in Fortführung schon vorhandener und weiterer geplanter Gewerbegebiete. Das Landschaftsbild wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes charakterisiert. Daneben sind die wenigen größeren Einzelgehölze und der heckenartige Gehölzbestand prägend. Die Einbindung des Gebietes hat vor allem den Ortsrandcharakter zu berücksichtigen.

## 2 Bewertung der Eingriffe durch die Bebauung

### 2.1 Gesetzliche Vorgaben

#### Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die Eingriffsregelung gemäß wird in den §§ 8a-c, 10 und 11 NatSchG BW , sowie im §1a BauGB behandelt.

Danach sind Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu unterlassen, sofern diese durch planerische Alternativen vermieden bzw. minimiert werden können.

#### Ausgleich und Ersatz

Die nach der Minimierung der Eingriffsfolgen verbleibenden, mit der Baugebietsplanung verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen (Optimierungsgebot).

Nach § 11 Abs. 2 Satz NatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Als Ausgleichsmaßnahmen gelten Maßnahmen, welche die beeinträchtigten Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild *gleichartig* und im räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff *gleichwertig* wiederherstellen.

Ersatzmaßnahmen sind dagegen erst dann zu erwägen, wenn keine funktional *gleichartige* Kompensation des Eingriffs möglich ist. Hier ist dann ein *gleichwertiger* Ersatz durchzuführen, welcher die beeinträchtigten Werte und Funktionen kompensieren kann.

In der Regel wird auch die Ersatzmaßnahme im engeren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vorgenommen.

## 2.2 Der Eingriff durch die geplante Bebauung

### Eingriffsnachweis

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das naturschutzrechtlich als Eingriff gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg gilt:

Durch Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme wird die Bodengestalt derart verändert, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

## 2.3 Flächeninanspruchnahme

Flächen : insgesamt ca.5,7 ha.

	Bestand (ha)	Inanspruchnahme (ha)
Ackerflächen	3,3	2,6
Wiesen und Wiesenbrache	2,21	1,9
Graben mit seitlichem Wiesenstreifen	0,09	0,01
Gehölzriegel	0,03	0,005
unbefestigter Wirtschaftsweg	0,07	0,07
Summen	5,7	4,6

Versiegelte Fläche: ca. 4,24 ha

## 2.4 Bilanz Eingriff - Ausgleich

In der folgenden Tabelle werden den Eingriffen durch die geplante Bebauung die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz gegenübergestellt.

Für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen für Biotop wurde eine rechnerische Wertermittlung vor und nach der Bebauung durchgeführt (vgl. Anlage a).

Be- deu- tung	Eingriff / Funktion	Verlust ha	Maßnahmen Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen	Kompen- sations- defizit
xx- xxx	<b>Boden gem. Bodenschutzgesetz</b> 1) Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	4,24	Minimierung des Versiegelungsgrades, Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils, Festlegung wasserdurchlässiger Beläge, flächensparende Bauweise Minimierung der Erschließungsbreiten wie 1)	-----	Rückhaltung und verzögerter Abfluß des Regenwassers (Retention und Ab- leitung in den Neugraben; Rückhaltung über begrünte Flachdächer)	mittel
xxxx	2) Verlust als Standort für Kultur- pflanzen	5,7	wie 1)	-----	-----	hoch
x-x	3) Verlust als Standort für die natürliche Vegetation	4,24	wie 1)	-----	In Zusammenhang mit den Gehölzpflanzungen (Grabenaufwertung; Einbindung nach Süden)	gering
xxx	4) Filter und Puffer für Schadstoffe	4,24	wie 1)	-----	-----	gering
x	<b>Grundwasser</b> 5) Grundwassergefährdung im Be- reich von Baumaßnahmen		Auflagen zum Schutz des Grundwassers (techn. Schutzvorkehrungen) im Baugebiet; Auflagen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase wie 1)	-----	-----	gering
xx- xxx	6) Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	4,24	wie 1)	wie 1)	wie 1)	mittel
x	<b>Oberflächengewässer</b> 7) Zerschneidung eines Grabens	10 lfm	Minimierung der Erschließungsbreiten	-----	Aufwertung des Neugrabens durch Aufweitung und Bepflanzung	gering
xxx	<b>Biotop- und Artenschutz</b> (vgl. separate Bilanz im Anhang)					
xxx	8) Biotopverlust	0,003	Minimierung der Erschließungsbreiten	-----	Einbindung d. Gebietes durch Gehölzpfl.	gering
x	- Verlust eines Gehölzstreifens	0,01	"	-----	Aufwertung des Neugrabens durch Aufweitung und Bepflanzung	gering
xx-x	- Verlust eines Grabenstücks mit angrenzendem Randstreifen	1,90	"	-----	Einbindung d. Gebietes durch Gehölzpfl.	gering
	- Verlust von Wiesen und Wiesenbrachen	2,60	"	-----	"	gering
x	- Verlust von Ackerflächen		-----		-----	gering
x-xx	- Verlust von Einzelbäumen ( 9 St.) - Beeinträchtigung von Gehölzen während der Bauzeit (18 St.) *		Baumschutz gem DIN 18920; Pflanzbindungen (6 St.)			gering
xxx	<b>9) Klima</b> Beeinträchtigung des Lokalklimas durch die großflächige Versiegelung		wie 1)	Pflanzungen am Rand des Baugebiets und Durchgrünung	-----	mittel
xx	<b>10) Orts-/Landschaftsbild/ Erholung</b> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		-----	-----	Einbindung des Gebietes durch Gehölzpflanzungen	gering

Erläuterung: xxxx = sehr hohe, xxx = hohe, xx = mittlere, x = mäßige, x = geringe Funktionserf. / Bedeutung

## 2.5 Zusammenfassung

Der gesamte Geltungsbereich des Gebietes beträgt ca. 5,7 ha.

Eingriffe in Funktionen mit sehr hoher Bedeutung liegen vor bezüglich:

- Boden als Standort für Kulturpflanzen

Der Verlust von Flächen als Standort für Kulturpflanzen ist nicht kompensierbar. Es bleibt diesbezüglich ein hohes Defizit zurück.

Eingriffe in Funktionen mit mittlerer bis hoher Bedeutung liegen vor bezüglich:

- Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung
- Verlust eines Gehölzstreifenabschnitts
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch großflächige Versiegelung

Reduziert werden diese Eingriffe im Vorfeld durch die Minimierung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung des offenzuhaltenden Grundstücksanteils, sowie durch flächensparende Bauweise. Die Bebauung hat mit hohen Sicherheitsstandards zu erfolgen, auf Erhalt der Deckschichten ist zu achten. Ersatzmaßnahme zur Kompensation der Eingriffe bezüglich Wasser und Boden ist die verzögerte Abführung des Regenwassers von den Dachflächen der bebauten Grundstücke, wo dies technisch machbar ist. Der Verlust der Gehölze wird durch Neupflanzungen zur Einbindung des Gebietes kompensiert. Beeinträchtigungen des Lokalklimas werden durch Begrünungsmaßnahmen im Gebiet kompensiert. Nach Ausführung dieser Maßnahmen bleibt ein mittleres (bezügl. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Flächen für die Grundwasserneubildung) bis geringes Kompensationsdefizit zurück.

Eingriffe in Funktionen mit mittlerer Bedeutung betreffen:

- Verluste von Wiesen und Wiesenbrachen (mittel bis mäßige Bedeutung)
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Diese Eingriffe können durch Aufwertungsmaßnahmen am Neugraben, sowie Bepflanzung zur Einbindung des Gebietes bis auf ein geringes restliches Defizit kompensiert werden.

Alle anderen Funktionen weisen geringe bis mäßige Bedeutung auf und werden durch Minimierung des Versiegelungsgrades, die Festsetzung des offenzuhaltenden Grundstücksanteils, flächensparende Bauweise, Auflagen zum Schutz des Grundwassers während der Bauphase, sowie Baumpflanzungen kompensiert.

Es verbleiben nur geringe Kompensationsdefizite.

Zur Gewährleistung der Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Grundstücken ist die Überprüfung der Durchführung, ggfs. durch Vorlage der einzelnen Bauanträge in Erwägung zu ziehen.

**BILANZ ZUR BIOTOPBEWERTUNG VOR UND NACH DER BEBAUUNG ZUR ABSCHÄTZUNG DES ERSATZFLÄCHENBEDARFS**  
 Baugebiet "Unterrittpfad", Kippenheim, Größe: ca. 5,7 ha

	vor der Bebauung				nach der Bebauung			
	Biotoptyp/ Nutzungsart	tatsächliche Fläche (ha)	Wertfaktor	Punktwert	Biotoptyp/ Nutzungsart	tatsächliche Fläche (ha)	Wertfaktor	Punktwert
Fläche ohne Biopwert	unbefestigter Wirt- schaftsweg	0,07	0	0	Erschließung, Gebäude	4,24	0	0
Fläche mit geringem Biopwert	Acker	3,3	0,5	1,65	-----	0	0,5	0
Fläche mit mäßigem Biopwert	Wiese; Wiesenbra- che; Graben	2,3	1	2,3	Verkehrsgrün	0,02	1	0,02
Fläche mit mittlerem Biopwert	Gehölzriegel am Übergang zum Ge- biet Mattenloch	0,03	2	0,06	Privatgrün auf den Grundstücken; Ge- hölzriegel am Über- gang zum Gebiet Mattenloch	1,35	2	2,7
Fläche mit hohem Biopwert	-----	0	3	0	Graben, aufgewertet (öff. Grün)	0,09	3	0,27
Fläche mit sehr hohem Biopwert	-----	0	4	0	-----	0	4	0
<b>Summen</b>		<b>5,7</b>		<b>4,01</b>		<b>5,7</b>		<b>2,99</b>
Differenz Punktwert vorher-nachher:		<b>1,02</b>						

**Ausgangsdaten:**

Bereich der geplanten Neubebauung:

- a) überbaubare Flächen ca. 3,64 ha
- b) unbebaute Grundstücksflächen ca. 1,35 ha
- c) Erschließungsflächen ca. 0,60 ha
- d) öffentl. Grünflächen ca. 0,11 ha

16.4.1998

Anhang b

**Baumbestand**

Nr.	Art	Stammumfang (m)	Zustand	erhaltenswert / Pflanzbindung
1	Juglans reg. / Nuß	ca. 0,50	gut-mittel	x
2	Malus spec. / Apfel	ca. 0,25	gut-mittel	--
3	Malus spec. / Apfel	ca. 0,35	gut	x
4(*)	Juglans reg. / Nuß	ca. 0,50	sehr gut - gut	x
5	Reihe Prunus spec.	ca. 0,15	gut-mittel	--
6	Prunus spec. / Pflaume	ca. 0,35	mittel	--
7(*)	Juglans reg. / Nuß	ca. 1,00	gut-mittel	x
8	Salix alba / Silberweide	ca. 0,80	gut	x
9	Juglans reg. / Nuß	ca. 0,55	gut-mittel	x
10	Reihe Malus spec.	vorderer: ca. 0,40; übrige: ca. 0,20	gut	vorderer: x; übrige: --
11	Malus spec. / Apfel	ca. 0,25	gut-mittel	x
12	Hecke aus Holunder, Schlehe, Traubenkirsche, alten Obstbäumen		gut	x (teilweise)

(\*) Bäume stehen außerhalb des Geltungsbereiches, sind jedoch im Falle einer Bebauung beeinträchtigt.