

Fertigung: 1
Anlage: S
Blatt: 1-19

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Herrschaftswald" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Herrschaftswald"

der Gemeinde Kippenheim, OT Schmieheim (Ortenaukreis)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB



1 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, da zum einen im Gemeindegebiet nur noch wenige entsprechende freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine überaus hohe Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Gebiets "Herrschaftswald" geschaffen werden. Auch wird die bislang nur einseitig bebaute Straße „Zum Herrschaftswald“ durch die Bebauung des Plangebietes effektiver „beidseitig“ genutzt.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Schmieheim sichergestellt werden.

1.1 Bedarf

Bestehende Situation

Die Gemeinde Kippenheim hat zuletzt im Kernort das Baugebiet "Mühlenpfad IV" erschlossen. Die damit zur Verfügung stehenden Bauplätze wurden in den letzten Jahren vergeben und werden nun zu einem großen Teil auch bebaut. Von Gemeindeseite aus stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. In den letzten Jahren hat sich ein hoher Bedarf an Bauplätzen entwickelt, der sich in einer langen Liste an Bauplatzbewerbern spiegelt, so dass auch hier die Nachfrage jetzt schon bei weitem die zur Verfügung stehenden Bauplätze übersteigt.

Bauflächenbedarfsnachweis

Der Bauflächenbedarfsnachweis erfolgt auf der Grundlage des fortgeschriebenen Regionalplans Südlicher Oberrhein (Juni 2019).

Der Regionalplan gibt für Gemeinden mit Eigenentwicklung - wie die Gemeinde Kippenheim - einen Zuwachsfaktor von bis zu 0,25 % pro Jahr und Einwohner vor. (StaLa 31.12.2020 5.547 EW):

$$5.547 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 69 \text{ EW.}$$

Bei der Annahme der Siedlungsdichte wird die einer Eigenentwicklungsgemeinde mit 50 EW/ha angenommen.

$$\text{Ansatz } 69 \text{ EW: } 50 \text{ EW/ha} = 1,39 \text{ ha}$$

Somit ergibt sich ein ermittelter Flächenbedarf von ca. 1,39 ha. Nach Abzug des Baulückenansatzes von 0,31 ha (siehe nachfolgend) würde sich ein Flächenbedarf von 1,08 ha ergeben. Nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen, insbesondere der Ausgleichsflächen umfasst der B-Plan eine Fläche von ca. 1,18 ha.

Da die Gemeinde über keine eigenen Grundstücke mehr verfügt und bei den Baulücken trotz intensiver Bemühungen der Gemeinde keine Bebauungs- bzw. Verkaufsbereitschaft besteht, erscheint die Ausweisung des ca. 1,49 ha großen Baugebiets gerechtfertigt.



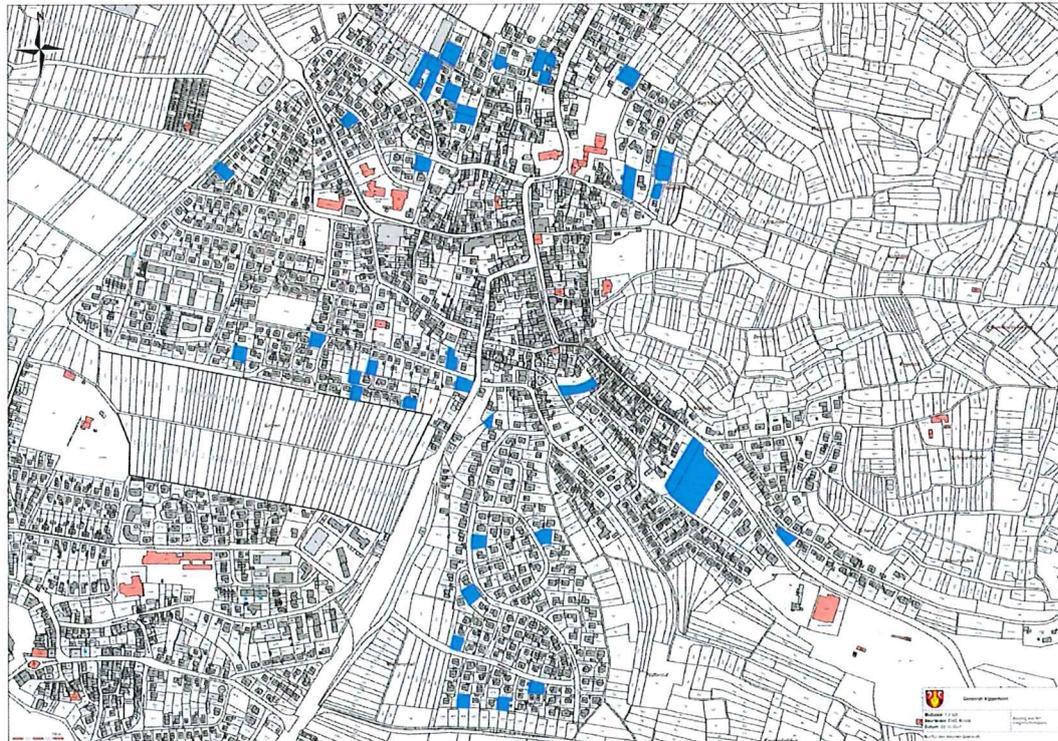
Baulücken im Bestand

Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum, die oftmals kurzfristig aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Baulücken nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet werden. I.d.R. wird hier bei der vollen Laufzeit eines FNP mit 15 Jahren 25 % bzw. der Aufstellung eines B-Planes mit 5 Jahren bzw. 8,3 % in Ansatz gebracht.

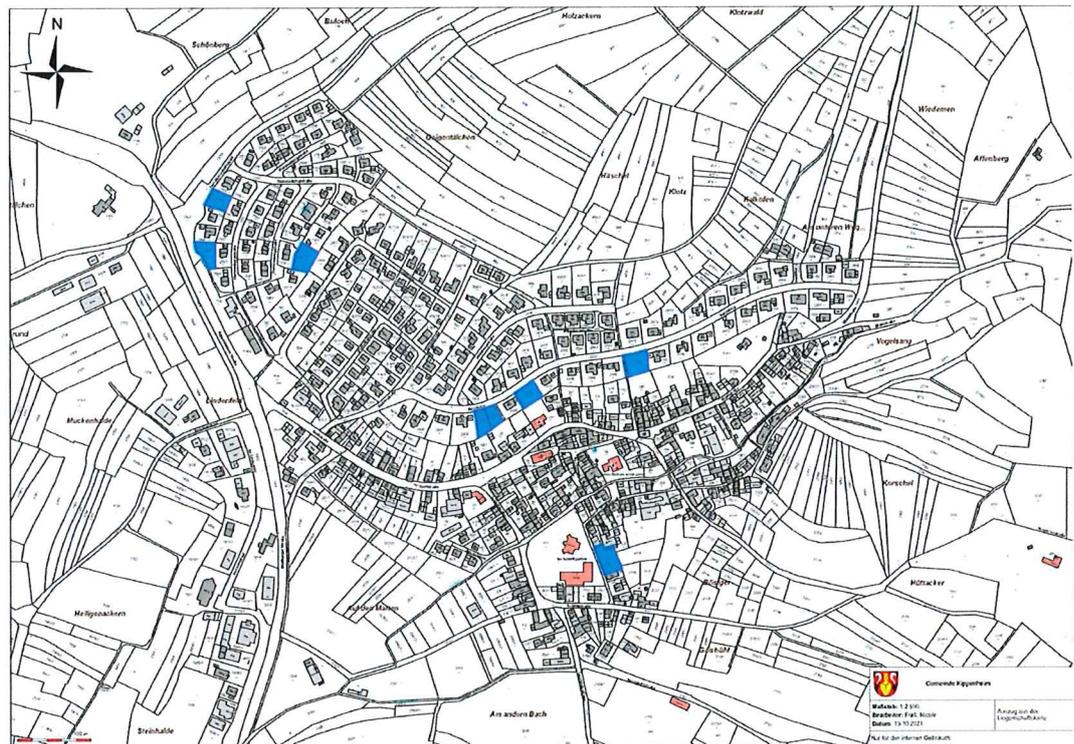
Die in der Gesamtgemeinde vorhandenen 47 Baulücken (39 in Kippenheim und 8 in Schmieheim) weisen eine Gesamtfläche von 3,79 ha aus. Daraus müssen 8,3 % bzw. 0,31 ha angerechnet werden (siehe auch vorstehend).

Die Gemeinde hat die vorhandenen Baulücken kontinuierlich ermittelt (siehe auch nachfolgende Pläne der beiden Ortsteile) und wird auch weiterhin die Verkaufsbereitschaft der GrundstückseigentümerInnen abfragen. Diese ist derzeit aufgrund der allgemeinen Situation in keinem Fall gegeben.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, das innerörtliche Potenzial zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, seitens der Gemeinde innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren. Dabei zeigt sich die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Baulücken für die nachfolgende Generation vorgehalten werden und somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen, die sich im Privatbesitz befinden.



Baulücken Kippenheim (siehe die blau eingefärbten Grundstücke)



Baulücken Schmieheim (siehe die blau eingefärbten Grundstücke)

Statistische Werte

Bemerkenswert ist auch die laut Stat. Landesamt positiv prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (bis 2030 Kippenheim wie auch Ortenaukreis +1,5 %). Dieser Umstand führt neben der aktuell hohen Nachfrage nach vor allem kostengünstigen bzw. flächensparenden Wohnraum für Familien auch mittelfristig dazu, dass mit einem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen gerechnet werden muss und die Gemeinde zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur auf die Erschließung und Bebauung neuer Baugebiete angewiesen ist.

Ebenso bleibt statistisch anzumerken, dass die Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner in Kippenheim von 2010 bis 2020 mit +0,4 % deutlich unter dem Wert des Ortenaukreis (+4,7 %) liegt. Auch besteht hinsichtlich der Entwicklung der Zahl der Wohnungen von 2010 auf 2020 in Kippenheim mit +6,0 % ein Nachholbedarf gegenüber dem Landkreis (+7,2 %).

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Kippenheim ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung des Baugebiets "Herrschaftswald" durchaus bewusst. Die steigende Nachfrage an Bauplätzen, die das Angebot bei weitem übersteigt, haben die Gemeinde zu diesem Planungsschritt bewogen.

Da die Gemeinde Kippenheim bzw. der Orsteil Schmieheim umgeben ist von Landwirtschaftsflächen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit, werden bei einer Siedlungserweiterung auf jeden Fall gut bewirtschaftbare Böden mit hoher Qualität beansprucht.

Mit der Ausweisung des Baugebiets "Herrschaftswald" wird auf die bereits geplante Infrastruktur im nördlichen Bereich von Schmieheim (Straße, Kanal) zurückgegriffen.

Die Erschließungsplanung wurde flächensparend vorgesehen, so dass der Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

Planungskonzept der Gemeinde

Der Bedarf an Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten wird seitens der Gemeinde gesehen. Um diese Planungsabsicht zu dokumentieren, werden in der Nutzungszone 1 Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten ermöglicht. Die Bebauung durch Mehrfamilienhäuser soll für die entsprechenden gemeindeeigenen Grundstücke im Kaufvertrag festgeschrieben werden. Darüber hinaus werden für die Einzel- und Doppelhäuser in der Nutzungszone 2 3 Wohneinheiten als Obergrenze festgesetzt, so dass auch hier kleinere Wohneinheiten ermöglicht werden können. Mit diesen Festsetzungen wird der Planungswille der Gemeinde nochmal klar zum Ausdruck gebracht und das Planungsziel, auch kleinere Wohneinheiten für junge Erwachsene und Senioren zu schaffen, bekräftigt.

Für die gemeindeeigenen Grundstücke wird eine Bauverpflichtung in den Kaufvertrag übernommen, so dass mit einer zeitnahen Bebauung der Grundstücke zu rechnen ist und keine zusätzlichen Baulücken entstehen werden.



2 Verfahren

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den B-Plan "Herrschaftswald" wurde am 13.12.2021 gefasst. Die Offenlage wurde von 31.01. bis 04.03.2022 durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b, da eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den B-Plan "Hummelberg" und schließt somit an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Zwischen dem Geltungsbereich des B-Planes „Herrschaftswald“ und der bestehenden Bebauung verläuft eine Straße. Diese ist jedoch nicht als städtebauliche Zäsur im Sinne des § 13b BauGB anzusehen. Somit liegt ein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile vor.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind somit erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a.

Die "Kumulationsregelung" des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im räumlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan derzeit in Aufstellung befindet.

Mit der Aufstellung des B-Plans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt.

Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Somit kann gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten, da sich im Einwirkungsbereich der B-Plan-Änderung keine Störfallbetriebe befinden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.



3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

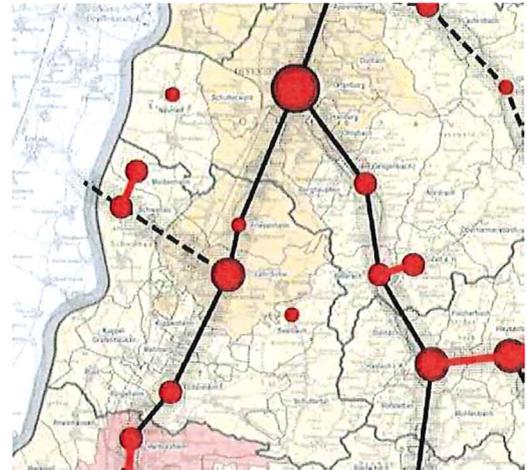
Die Gemeinde Kippenheim liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg - Herbolzheim - Lahr - Offenburg (gleichbedeutend mit der B 3) gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan.

Kippenheim hat gemäß dem rechtswirksamen Regionalplan "Südlicher Oberrhein" (Sept. 2017) keine zentralörtliche Funktion.

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Regionalplans ist die Gemeinde Kippenheim hinsichtlich der Funktion Wohnen als Eigenentwicklergemeinde und hinsichtlich der Funktion Gewerbe als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe der Kat. C vermerkt.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge. Diese befinden sich ca. 40 m westlich und nördlich.

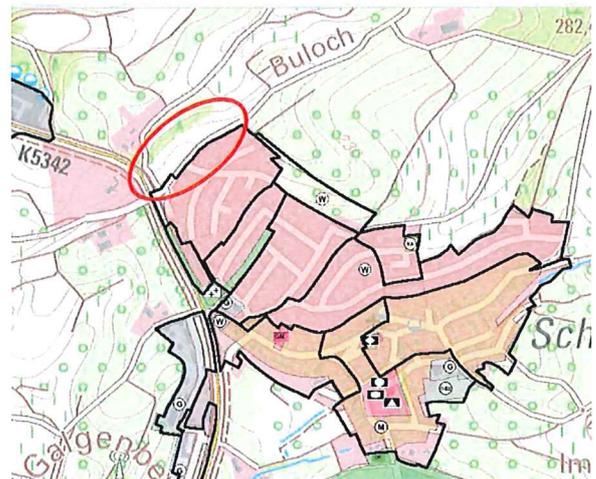
Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".



3.2 Flächennutzungsplan

Kippenheim ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim. Für den seit 1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden bislang 8 Änderungen durchgeführt. Die 9. Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

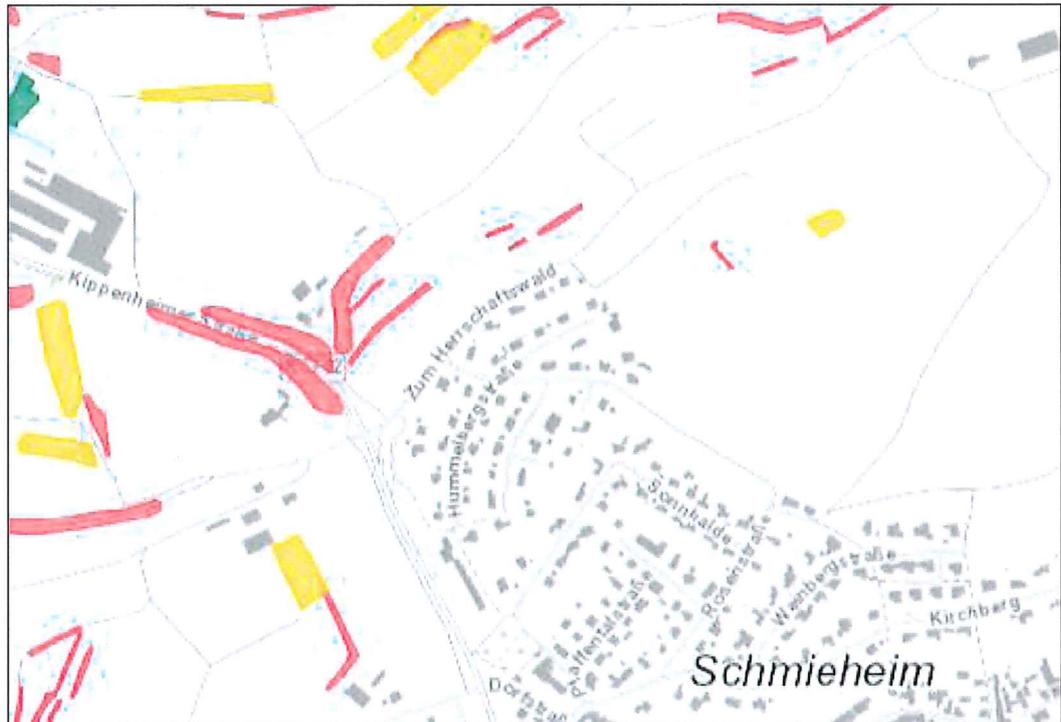


Somit ist der B-Plan nicht aus dem FNP entwickelt. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der FNP nach Rechtskraft des B-Planes in Form einer Anpassung berichtigt.

3.3 Schutzgebiete

Von der Ausweisung des Plangebiets sind keine Flächen des Europäischen Netzes "Natura 2000" betroffen.

Im Norden ist ein Biotop von der Ausweisung betroffen. Für dieses ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ersatz im Nordosten des Plangebietes vorgesehen (siehe auch ausführliche Darstellung in den beigefügten Umweltbelangen).



3.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist entsprechend der Darstellung der Hochwasserrisikokarten der LUBW weder von einem HQ100 noch von einem HQ_{Extrem}-Fläche betroffen.

3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

3.6 Denkmalschutz

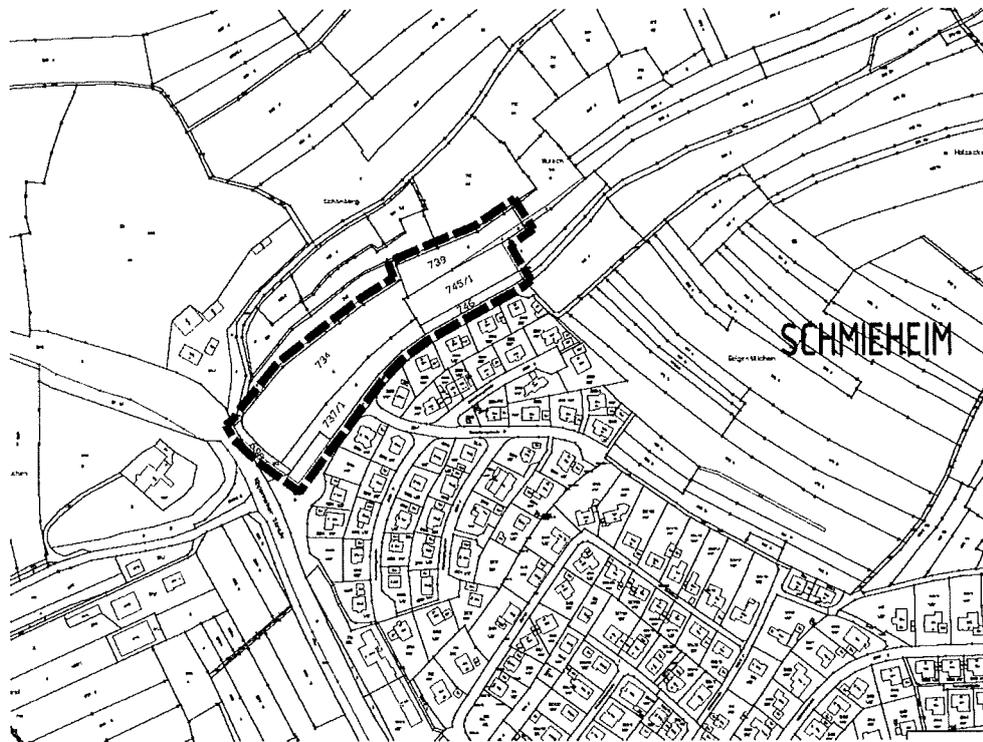
Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des OT Schmieheim im nördlichen Anschluss an das fast vollständig bebaute Baugebiet "Hummelberg" (siehe auch Übersichtsplan unten).

Es wird im Süden durch die vorhandene Bebauung des Baugebiets "Herrschaftswald" bzw. durch die vorhandene Straße "Zum Herrschaftswald", im Westen durch einen senkrecht von der Straße „Zum Herrschaftswald“ abknickenden Wirtschaftsweg, im Norden und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die Erschließung erfolgt abweigend von der von Schmieheim nach Kippenheim verlaufenden Kreisstraße K 5342 von Süden über die Straße "Zum Herrschaftswald" sowie abweigenden Stichstraßen und im Westen über einen bestehenden Wirtschaftsweg.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 1,49 ha.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

5 Städtebauliche Konzeption

Entsprechend der attraktiven Lage am nordwestlichen Ortsrand von Schmieheim soll das gesamte Gebiet als Wohngebiet mit einer Mischung von verdichteter Bebauung in Form von Geschosswohnbau sowie mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Damit soll sowohl dem Bedarf nach kleineren Wohnungen als auch dem nach Baugrundstücken in gehobener Wohnlage entsprochen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und somit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.

Um die Wohnfunktion aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB zu unterstreichen, werden alle Nutzungen ausgeschlossen, die normalerweise in einem WA ausnahmsweise zulässig wären.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden im gesamten Allgemeinen Wohngebiet aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

Genauso werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt. Dies betrifft in besonderem Maße auch die Anbindung über die bestehende Straße "Zum Herrschaftswald".

Tankstellen widersprechen zudem meist im Hinblick auf ihr äußeres Erscheinungsbild dem seitens der Gemeinde angestrebten Gebietscharakter.

Auch werden im Hinblick auf das Planungsziel der Gemeinde, nach § 13b BauGB dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, Ferienwohnungen im Planungsgebiet ausgeschlossen.



Alle beschriebenen Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet "Herrschaftswald" verfolgen insgesamt das Ziel einer konfliktfreien Nutzung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Wohngebieten.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Kippenheim ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei auch an der bestehenden Bebauung in den östlich angrenzenden Wohngebieten.

5.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Nutzung. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse (II bzw. III) mit 0,8 bzw. 1,2 festgesetzt.

Um den Umstand zu unterstützen, dass Tiefgaragen vorgesehen werden, wurde in der Nutzungszone 1 (Bereich, wo Mehrfamilienhäuser und Tiefgaragen möglich sind) festgesetzt, dass diese, sofern sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und zu mind. 60 % begrünt sind nicht auf die GRZ angerechnet werden.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird ergänzend zur Festlegung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Maßgebend für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen (WH/FH) ist jeweils die Straßenoberkante (Höhe der Fertigdecke) der angrenzenden erschließenden bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche. Zu messen ist die Wandhöhe am höchsten Punkt der angrenzenden, erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachaußenhaut bzw. am oberen Abschluss der Wand. Genauere Definitionen zur Wandhöhe werden bezüglich Attikageschoss und Vor- bzw. Rücksprünge bzw. Wiederkehren getroffen. Dabei ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche für die an der Straße „Zum Herrschaftswald“ liegenden Grundstücke diese Straße. Für die rückwärtigen Grundstücke wird die jeweilige Stich- bzw. Erschließungsstraße herangezogen.

Sollten die Grundstücke im Weiteren geteilt werden und keine angrenzende öffentliche Verkehrsfläche aufweisen, so wird als Bezug die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche herangezogen.



Der Bezug Straßenoberkante wurde aus gestalterischen Gründen gewählt, da dieser auch bei geänderter Straßenplanung nicht verändert und für die Gestaltung des Straßenraumes zu den Gebäuden maßgebend ist. Im Übrigen ist der Bezug bei einer Mehrzahl der Gebäude eine vorhandene Straße („Zum Herrschaftswald“) bzw. Wirtschaftsweg.

Mit diesen Festlegungen werden angemessene Baukörper zugelassen, die zum einen am künftigen südlichen Ortsrand einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum Baugebiet, zum anderen auch einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung schaffen.

Um gestalterisch nicht erwünschte überbreite Gebäude zu verhindern wurde für die Nutzungszone 1 (Bereich der möglichen Mehrfamilienhäuser) festgesetzt, dass diese eine Gesamtbreite von max. 30,0 m haben dürfen. Gemessen wird dabei parallel zur Straße „Zum Herrschaftswald“

5.3 Bauweise

Bei der Festsetzung der Bauweise wird differenziert zwischen dem Bereich im westlichen Teil, in dem größere Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, um so auch kleinere Wohnungen entsprechend dem Bedarf zu ermöglichen. Im östlichen Teilbereich sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser möglich, um somit eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen. Um in diesem Bereich die Verdichtung zu verbessern, werden hier max. 3 Wohneinheiten zugelassen.

Damit soll das zukünftige Baugebiet, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft, in das Landschaftsbild störungsfrei eingefügt werden und zugleich einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Baugebieten finden.

Die Festsetzungen zur Bauweise, die sich auch an der Bebauung der benachbarten Gebiete orientieren, sollen angesichts der Lage des Gebiets eine unangemessen dichte Bebauung vermeiden. Damit wird letztlich auch die Funktionsfähigkeit des Gebiets insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Anbindung / Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße "Zum Herrschaftswald", die rückwärtigen Bereiche über abzweigende Stichstraßen von Süden bzw. zwei der geplanten Mehrfamilienhäuser werden von Westen über den vorhandenen Wirtschaftsweg sowie ein Mehrfamilienhaus über eine Stichstraße erschlossen.

Ruhender Verkehr

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden.



Abfallsammelbehälter

Um eine Anfahrbarkeit der Abfallsammelfahrzeuge sicherzustellen, sind im Bereich der Nutzungszone 1 zwei Aufstellflächen für Müllbehälter im Zeichn. Teil dargestellt.

Die Befahrbarkeit der Straße „Zum Herrschaftswald“ ist mit Wendemöglichkeit am benachbarten Aussiedlerhof weiterhin gegeben.

5.5 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr flexibel seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Hinsichtlich der zulässigen Dachneigung wird eine flexible Bebauung (0° - 45°) entsprechend dem Bedarf ermöglicht.

Durch die Festsetzung der Dachbegrünung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer soll neben dem ökologischen Aspekt auch eine verbesserte Rückhaltung des Regenwassers ermöglicht werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt. Des Weiteren sollen gemäß der Festsetzung zu Schotterflächen auf privaten Grundstücken ausgeschlossen werden.

Das Verbot von Einfriedungen in Kunststoff sowie der Begrünung von Zäunen soll das Erscheinungsbild des Baugebiets insbesondere im Übergang zur freien Landschaft nach Süden verbessern.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dies steht vor dem Hintergrund der Lage von Schmieheim im ländlichen Raum und dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über 1 - 2 Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.



6 Lärmschutz

Hinsichtlich des Verkehrslärms zur westlich des Plangebietes verlaufenden K 5342 (von Schmieheim nach Kippenheim) wurde eine gutachtliche Stellungnahme durch das Büro Jans erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis:

Eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Schmieheim soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von geplanter Wohnnutzung und einer Straße mit maßgeblichem Verkehrsaufkommen (Kreisstraße 5342) war in der vorliegenden Ausarbeitung die zu erwartende Verkehrslärmeinwirkung rechnerisch zu prognostizieren und durch Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18 005 Teil 1 und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung zu beurteilen. Die beschriebenen Berechnungen ergaben, dass die für "allgemeine Wohngebiete" maßgebenden Orientierungswerte zum Teil erheblich überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden in Teilflächen überschritten.

So wurde eine Lärmschutzwand entlang der Nordostseite der K 5342 dimensioniert. In der vorliegenden Ausarbeitung wird aber davon ausgegangen, dass diese Wand nicht errichtet wird und dass auch die zulässige Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf der K 5342 im Vergleich zur derzeitigen Situation nicht reduziert wird. Dann ist aber gemäß der beschriebenen Schallschutzmaßnahme "Variante B" das der K 5342 nächstbenachbarte Baufenster weiter von dieser Straße abzurücken, um zumindest eine Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sicherzustellen. Außerdem sind im Bebauungsplan die Flächen zu kennzeichnen, in denen durch "passive" Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden muss. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienenden maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche sind grafisch dargestellt. Auf die weiteren Ausführungen hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen wird hingewiesen.

Die Isophonen 59 und 49 db(A) sowie die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II und II jeweils bezogen auf 3,0 m und 9,0 m wurden in Zeichnerischen Teil bzw. die Festsetzungen zum B-Plan entsprechend der Darstellung in der gutachtlichen Stellungnahme übernommen.

Auf die ausführliche Darstellung in der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6580/817 vom 13.08.2021 des Ingenieurbüros Jans, Ettenheim wird verwiesen, die Bestandteil des B-Planes ist.



7 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden gesondert zu dieser Begründung behandelt. Zusammenfassend kommt die Fassung vom 15.11.2021 zu folgendem Ergebnis:

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Herrschaftswald" um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ermöglicht und auf den die Vorschriften des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Zur Verdeutlichung, **dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen ist**, wurde eine Tabelle zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit erstellt.

Bei der Einbeziehung von Außenbereichen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² gelten entsprechend dem beschleunigten Verfahren die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies beinhaltet, **dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.**

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Teilflächen des FFH-Gebiets Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg (Nr. 7713341) befindet sich ca. 530 m nordwestlich vom Planungsgebiet.

Aufgrund der Entfernung ist mit keinen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu rechnen. Die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich

Nach LUBW-Abfrage befinden sich nördlich und südlich Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops Feldhecken im Gewann Schönberg NW Schmieheim (Nr.: 177133171243) im Planungsgebiet. Durch das Vorhaben werden 112 m² beansprucht.

Der erforderliche Ausgleich wird im Bereich der öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung "Artenschutz / Ausgleich für Biotop" erbracht.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung zu Belangen des § 44 BNatSchG wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Gemeinde Kippenheim beauftragt.

Das Gutachten vom 24.09.2021 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.



Die artenschutzrechtliche Abschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergeben. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

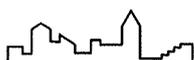
Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

- Baufeldräumung*
- Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten*
- Vermeidung von Lichtemissionen*
- Maßnahmen für Zauneidechse*
- Maßnahmen für Gelbbauchunke*
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Vögel*
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Säugetiere*

Des Weiteren wurde ein Hinweis zur Vermeidung von Eingriffen in das angrenzende Biotop aufgenommen.

Auf die ausführliche Darstellung in den beigefügten Umweltbelangen wird verwiesen.



8 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsbetrieb der Gemeinde Kippenheim.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Erschließung der geplanten privaten Grundstücke können komplett über die vorhandenen Leitungen (im Freispiegel) erfolgen, ohne dass besondere technische Einrichtungen benötigt werden.

Das Schmutzwasser wird an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Kippenheim, OT Schmieheim angeschlossen.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau mit Sitz in Ettenheim.

Die Oberflächenentwässerung ist auf der Grundlage des Generalsentwässerungsplanes für den Ortsteil Schmieheim (BIT-Ingenieure Karlsruhe) geplant.

8.3 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG bzw. für die Versorgung mit Erdgas die bnNETZE GmbH. Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

8.4 Abstand wg. Abdrift Pflanzenschutzmittel

Gemäß der Bekanntmachung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit von 2016 über die „Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umsehenden und Anwohnern“ darf der Mindestabstand bei Anwendungen in Flächenkulturen 2 m und bei Anwendungen in Raumkulturen 5 m nicht unterschreiten. Pflanzenschutz darf nach den Grundsätzen guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.

Dabei ist der Abdrift von der behandelnden Fläche grundsätzlich zu vermeiden.

Zur Wahrung des gemäß der Bekanntmachung erforderlichen Abstandes wurde zu den landwirtschaftlichen Flächen im Zeichn. Teil im Nordosten eine Grünfläche mit 3 m Breite und nach Nordwesten eine Grünfläche mit 5 m Breite vorgesehen.



9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,49 ha	=	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha	=	7,4 %
Öffentliche/private Grünfläche	ca. 0,20 ha	=	13,4 %
Netto-Baufläche	ca. 1,18 ha	=	79,2 %

10 Statistische Werte

Bei 18 Bauplätzen ergibt sich eine \emptyset Grundstücksgröße der Einzelhausgrundstücke von ca. 570 m².

z.B. 14 Einzelhäuser

davon z.B. 8 mit 1 Wohneinheit = ca. 8 WE

davon z.B. 6 mit 2 Wohneinheiten = ca. 12 WE

Bei einer \emptyset Belegung mit 2,5 EW/WE 50 EW

z.B. 4 Mehrfamilienhäuser

davon 4 mit 6 Wohneinheit = ca. 24 WE

Bei einer \emptyset Belegung mit 2,0 EW/WE 48 EW

insgesamt ergibt dies 98 EW

und einem Bruttobauland von ca. 1,49 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von 98 EW / 1,49 ha = 66 EW/ha, was deutlich über dem regionalplanerischen Kennwert für Eigenentwicklergemeinden von 50 EW/ha liegt und somit für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden spricht.

11 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.



Freiburg, den 15.11.2021 HOF/LIF
geändert 09.05.2022

Kippenheim, den 23.5.21.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer



.....
Gutbrod, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 10.09.2021
durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 27.05.2022

Kippenheim, 30.05.2022.....



.....
Gutbrod, Bürgermeister