



Gemeinde Kippenheim  
Begründung zur Teilaufhebung des  
Bebauungsplans „Wickhäusle-Meerlach“

Inhaltsverzeichnis

0 Hinweis.....	2
1 Anlass und Zielsetzung .....	2
2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
3 Verfahrensart und Verfahrensschritte .....	4
3.1 Verfahrensart.....	5
3.2 Verfahrensübersicht.....	5
4 Übergeordnete Planung.....	6
5 Erschließung und technische Infrastruktur.....	6
5.1 Verkehrserschließung .....	6
5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung .....	6
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	6
6 Umweltbelange.....	6
6.1 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	6
6.2 Altlastenverdachtsflächen .....	6
6.3 Störfallbetriebe .....	7
6.4 Grundwasserschutz.....	7
6.5 Hochwasserschutz.....	7
7 Städtebauliche Daten .....	7

## 0 Hinweis

Erklärung von Abkürzungen und Begriffen:

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>FNP</b>	Flächennutzungsplan
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl
<b>GFZ</b>	Geschoßflächenzahl
<b>HQextrem</b>	Hochwasserereignis, das statistisch gesehen seltener als alle 100 Jahre eintritt
<b>LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg

## 1 Anlass und Zielsetzung

Wie auch in vielen anderen Gemeinden der südlichen Ortenau, so hat auch die Gemeinde Kippenheim mit zunehmender Wohnungsnot zu kämpfen. Hinzu kommt ein Mangel an barrierefreien Wohnungen. Im Jahr 2018 konnte die Gemeinde Kippenheim mit Unterstützung des Landes Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Entwicklungsprogramm ländlicher Raum“ (ELR) die Flurstücke 89 und 90 erwerben. Auf der etwas mehr als 2.500 qm großen Fläche werden zwei barrierefreie Mehrfamilienhäuser und PKW-Stellplätze entstehen.

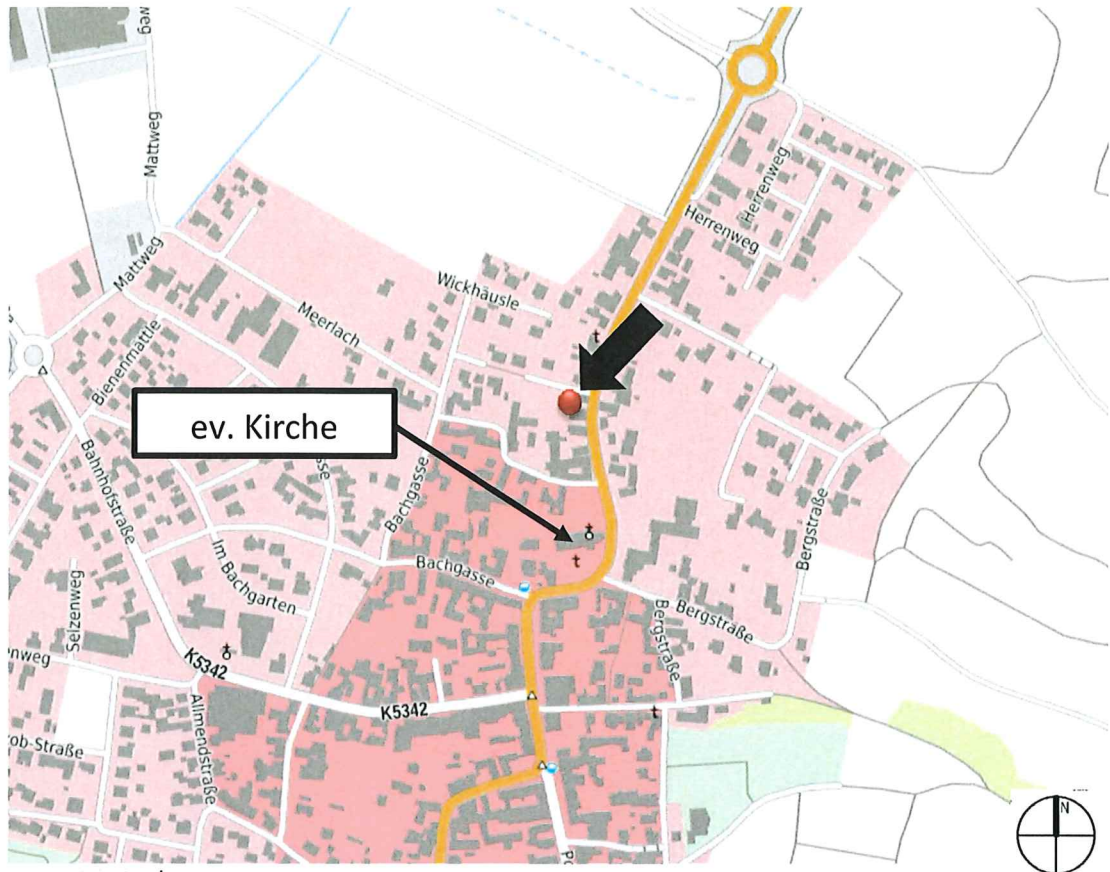
Der für das Plangebiet ursprünglich maßgebliche Bebauungsplan „Wickhäusle-Meerlach“ trat im Jahr 1981 in Kraft. Die damalige Abgrenzung des Plangebiets erfolgte auf Grundlage der vorgefundenen Grundstücksgrenzen und sah die Nutzung „MD“ (Dorfgebiet) gem. BauNVO vor. Der Grundstückszuschnitt im jetzt zur Aufhebung vorgesehenen Teilbereich grenzte ein Baugrundstück mit ca. 770 qm Gesamtfläche ab und ermöglichte die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoss. Weiterhin war eine vordere und hintere Baugrenze festgesetzt.

Der Grundstückszuschnitt aus dem Jahr 1981 entspricht nicht mehr den tatsächlichen Grundstücksverhältnissen, ebenso entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr dem heutigen Willen des Plangebers. Eine Aufhebung des gesamten Plans kam wegen der Verkettung mit zwei weiteren Bebauungsplänen („Wickhäusle-Meerlach Änderung Erweiterung“ sowie „Wickhäusle-Meerlach Erweiterung“) sowie der noch gewollten Umsetzung der dortigen Planungsziele nicht in Betracht.

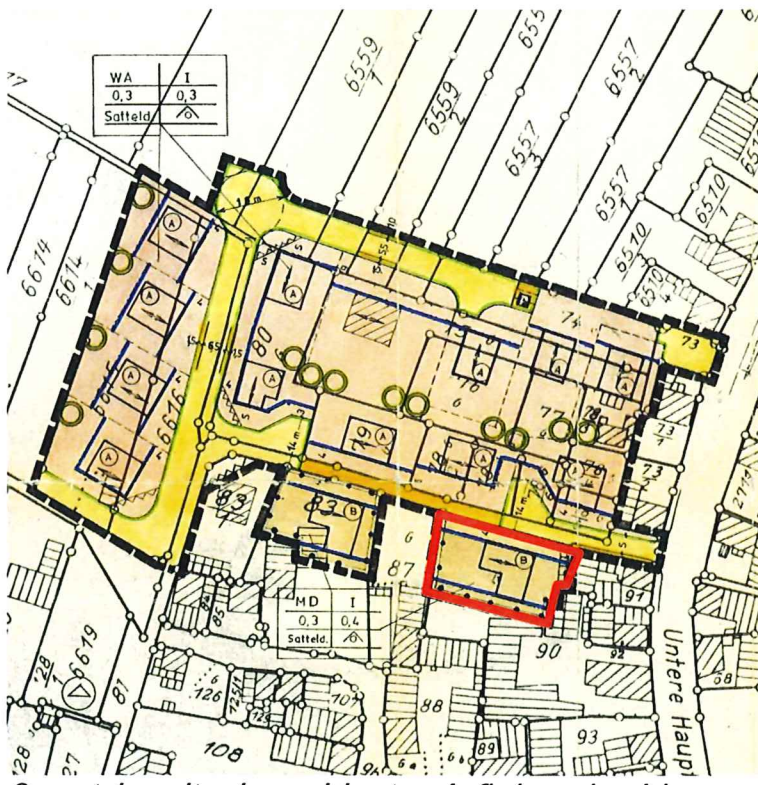
Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden künftige Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt und müssen sich in die nähere Umgebung einfügen.

## 2 Lage des Gebiets / Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 770 qm große Aufhebungsbereich befindet sich ca. 130 m nördlich der evangelischen Kirche. Der Bereich grenzt im Norden unmittelbar an die Straße „Wickhäusle“, die auch der Erschließung des Bereichs dient. An allen anderen Seiten stößt der Aufhebungsbereich an private Grundstücksflächen.



Lage im Ort | Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de



Gesamtplan mit gekennzeichnetem Aufhebungsbereich





*Abb.: Plangebiet im Mai 2020, Blick Richtung Nordwesten*



*Abb.: Plangebiet im Mai 2020, Blick Richtung Norden*

### 3 Verfahrensart und Verfahrensschritte

#### 3.1 Verfahrensart

Grundsätzlich gelten die Vorschriften des § 1 BauGB zur Aufstellung der Bauleitpläne auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Der Bebauungsplan wird im 2-stufigem Beteiligungsverfahren durchgeführt.

#### 3.2 Verfahrensübersicht

Aufhebungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB	25.05.2020
Billigung des Planentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	25.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Mitteilungsblatt Nr. 23/2020 der Gemeinde Kippenheim	04.06.2020
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	12.06.2020 bis 14.07.2020
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2020 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	12.06.2020 bis 14.07.2020
Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen	27.07.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Durchführung der Offenlage durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 44/2020 der Gemeinde Kippenheim	29.10.2020
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Planzeichnung, schriftlichem Teil, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 27.07.2020 gem. § 3 (2) BauGB	05.11.2020 bis 07.12.2020
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2020 gem. § 4 (2) BauGB unterrichtet und es wurde ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben	05.11.2020 bis 07.12.2020
Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, Fassung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB	14.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des am 14.12.2020 gefassten Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 05/2021 der Gemeinde Kippenheim	04.02.2021

#### **4 Übergeordnete Planung**

Im Bereich des Plangebiets sieht der rechtskräftige FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim Mischgebiet vor. Die bisherige Bebauung entwickelte sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### **5 Erschließung und technische Infrastruktur**

##### **5.1 Verkehrserschließung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wickhäusle-Meerlach“ ergeben sich keine Änderungen bei der Erschließung.

##### **5.2 Versorgung und Entsorgung des Plangebiets; Löschwasserversorgung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Wickhäusle-Meerlach“ ergeben sich keine Änderungen bei der Versorgung und Entsorgung des Plangebiets. Ver- und Entsorgungsleitungen für Frischwasser und Abwasser sind in der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsfläche (Straße „Wickhäusle“) vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

##### **5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

An Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten ergeben sich durch das Aufhebungsverfahren keine grundsätzlichen Änderungen.

#### **6 Umweltbelange**

##### **6.1 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich mitten im Zusammenhang bebauten Innenbereich von Kippenheim. Die Fläche des Aufhebungsbereichs wurde bis zur Veräußerung durch den Eigentümer als Rasenfläche (Hausgarten) genutzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Wickhäusle-Meerlach“ und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Das Erfordernis für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich im vorliegenden Aufhebungsverfahren ist somit nicht gegeben.

##### **6.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung**

Am 27.07.2020 wurde eine Begehung des Plangebiets durch den Naturschutzbeauftragten, Herrn Neumaier, durchgeführt. Per Email hat Herr Neumaier am 28.07.2020 dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, seine Einschätzung in Hinblick auf den Artenschutz wie folgt übermittelt: Die komplette Baufläche ist eingeschottert und durch die Baustellenfahrzeuge verdichtet. Begrenzt wird die Fläche durch eine Sandsteinmauer (allerdings mit Mörtel verfugt), die möglicherweise Eidechsen beherbergt hatte. Durch die Bauaktivitäten wären die Tiere schon lange vergrämt. Damit ist für den Artenschutz dort nichts mehr zu tun.

### 6.3 Altlastenverdachtsflächen

Der Gemeinde Kippenheim sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 6.4 Störfallbetriebe

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht, da innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Kippenheim keine entsprechende Betriebe oder Einrichtungen mehr vorhanden sind; die Betriebe benachbarter Gemeinden (Stadt Lahr) liegen mehr als 4 km entfernt.

### 6.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Tiefbrunnens im „Schambachtal“ der Gemeinde Kippenheim. Diesbezügliche Anforderungen sind gegebenenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

### 6.6 Hochwasserschutz

Gemäß Hochwasser-Gefahrenkarte der LUBW befindet sich das Plangebiet nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich / Überschwemmungsgebiet. Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes werden keine neuen Hochwassergefahrenbereiche generiert.

## 7 Städtebauliche Daten

Private Baufläche	<u>770 qm</u>
Fläche Geltungsbereich	770 qm

Kippenheim, den 08.02.2021

(Gutbrod, Bürgermeister)



**MATHIS + JÄGLE** Architekten  
PartGmbH

Keltenstraße 7 77971 Kippenheim  
T (07825) – 8771975 F (07825) 8771977  
E-mail: bauleitplanung@mathis-jaegle.de

(Planverfasser i.A. d. Gemeinde)