

GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

- zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und
- zu den örtlichen Bauvorschriften und
- zu den Hinweisen

des Bebauungsplanes "Ortsetter Schmieheim I"

der Gemeinde Kippenheim, OT Schmieheim (Ortenaukreis)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich "Ortsetter Schmieheim I" ist überwiegend bebaut, weist dörfliche Strukturen auf und ist durch die Hofbebauung (Stellung der Haupt- und Ökonomiegebäude zueinander) sowie durch eine fast geschlossene Bebauung entlang der jeweiligen Straßen geprägt.

Des Weiteren bildet die südöstliche Planungsgebietsgrenze den östlichen Ortsrand von Schmieheim. Der Übergang zur freien Landschaft macht den Bereich zu einem städtebaulich sensiblen Bereich. Im Planungsgebiet ist eine Bebauung überwiegend nur noch in den rückwärtigen Bereichen möglich. Da diese Bereiche i.d.R. nicht über eine separate Straße erschlossen sind, ist die Bebauung in 2. Reihe nur durch Überfahrten über private Grundstücke möglich.

Den bislang eingereichten Bauanträgen wurde nur dann zugestimmt, wenn sie mit den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes übereinstimmen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung erkennbar ist.

Um künftig eine unerwünschte, ungeordnete bauliche Entwicklung sowie eine Beeinträchtigung des dörflichen Charakters zu verhindern und den positiven Gestaltungswillen der Gemeinde zu dokumentieren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan gilt es, den Erhalt der ortsbildprägenden Freiflächen und der vorhandenen Dorfstruktur sowie die künftige Nutzung für dieses Gebiet festzuschreiben.

Neben diesen allgemeinen Gesichtspunkten sollen mit dem Bebauungsplan auch die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Brauerei im östlichen Bereich gesichert werden und ein für das Ortsbild von Schmieheim verträglicher städtebaulicher Rahmen definiert werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in seiner Abgrenzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Lediglich im Bereich des Kindergartens wurde anstatt der Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) nun Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen..

Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden und muss somit dem Landratsamt nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Änderung gegenüber dem Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Neuaufstellung entsprechend angepasst.

2.2 Umweltverträglichkeit

Da mit dem Bebauungsplan lediglich der Bestand und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten erfasst werden sollen, ist dem Sinn nach weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz erforderlich.

2.3 Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

Nach entsprechender gerichtlicher Klärung wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und gemeinsamen Hinweise zwar getrennt aufgeführt, aber in einem Textwerk, den Schriftlichen Festsetzungen zusammengefasst.

3. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan "Ortsetter Schmieheim I" umfasst eine Fläche von ca. 6,5 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im zentralen südöstlichen Ortsbereich und ergibt sich aus den Darstellungen des "Zeichnerischen Teils" bzw. des Übersichtsplanes zum Bebauungsplan.

Die ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungspläne "Ortsetter Schmieheim II" bzw. "Ortsetter Schmieheim III" schließen sich nach Westen bzw. nach Osten an.

4. Aussagen zur städtebaulichen Konzeption Bebauung - Verkehr

4.1 Bestand

Das Planungskonzept sieht für den Bestand entsprechend der Übernahme und Weiterentwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan "Dorfgebiet" (MD) vor.

Im "Dorfgebiet" (MD) wurden die Nutzungen Gartenbaubetriebe bzw. Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Größe bzw. ihrer Auswirkungen auf die Umgebung nicht in die enge Struktur einer Gemeinde wie Schmieheim passen. Für diese Betriebe können Möglichkeiten der Ansiedlung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. im Gewerbegebiet von Schmieheim geschaffen werden.

Im "Dorfgebiet (MD)" wird die "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die der "offenen Bauweise" entspricht, jedoch können geringere seitliche Grenzabstände als nach § 6 LBO erforderlich zugelassen oder verlangt werden, falls damit das ortstypische Erscheinungsbild des Straßenraumes mit der vorhandenen engen Bebauung erhalten werden kann.

Die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich des Kindergartens wurde als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung "Kindergraten" ausgewiesen.

Für die Bestandsflächen wurde auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, so dass neben dem Gebietscharakter lediglich die Bauweise festgesetzt wurde. Für den Bestand handelt es sich daher um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB, so dass für diese Bereiche das Kenntnissgabeverfahren entsprechend § 51 Abs. 2 Nr. 1 LBO keine Anwendung findet.

Die dargelegten Festsetzungen sollen dazu beitragen, den gewachsenen Ortskernbereich aufbauend auf dem Bestand harmonisch und geordnet weiter zu entwickeln. Dabei wird der Umfang sowie die Gestaltung von event. Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen weiterhin entsprechend der bisherigen Rechtslage im Rahmen von § 34 BauGB beurteilt.

Die Baugrenze wurde entsprechend dem Bestand eingetragen. Auf die Festsetzung einer Baulinie wurde verzichtet, um so bei Um- oder Neubauten eine geringfügige Änderung der Gebäudewand zu ermöglichen.

Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten entspricht im wesentlichen der vorhandenen Struktur von Schmieheim mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude. Aus einer zahlenmäßig höheren Beschränkung würde sich eine städtebaulich nicht gewollte Entwicklung innerhalb der zumeist engen Bebauung von Schmieheim ergeben.

Durch eine entsprechende Festsetzung wurde der Anreiz geschaffen, rückwärtige Scheunen auszubauen, da diese getrennt zählen, auch wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind. Darüber hinaus ist eine 3. Wohneinheit dann ausnahmsweise zulässig, wenn das Gebäude über 3 Vollgeschosse verfügt.

Die Zahl der pro Wohneinheit notwendigen Stellplätze wurde mit 1,5 innerhalb des Spielraumes der LBO von 1-2 Stellplätzen festgesetzt, da die Lage der Gemeinde Schmieheim im ländlichen Raum sowie der unzureichend ausgebaute ÖPNV einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl von privaten PKW erzeugt. Dies lässt sich auch daran ablesen, dass im ländlichen Raum die Mehrzahl der Haushalte i.d.R. über 2 PKW verfügen.

Aufgrund des zumeist engen Straßenraumes soll mit der Festsetzung der notwendigen Stellplätze (in Verbindung mit der Festsetzung, diese i.d.R. auf dem eigenen Grundstück unter zu bringen) auch verhindert werden, dass die Fahrzeuge im Straßenraum abgestellt werden.

Dabei wurde hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze differenziert. Wohneinheiten über 60 m² sind 1,5 Stellplätze, bis 60 m² ist nur 1 Stellplatz vorzusehen. Um den Ausbau von Dachgeschossen (indirekt) zu fördern, wurde hierbei auf Stellplätze verzichtet, sofern sowohl die bestehende Wand als auch Firsthöhe erhalten bleibt.

Zudem wurde festgesetzt, dass die notwendigen Stellplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden müssen. Somit soll verhindert werden, dass eine Vielzahl der Fahrzeuge im öffentlichen Raum abgestellt werden, der im Planungsgebiet z.T. sehr eng vorhanden ist.

Die in den "Örtlichen Bauvorschriften" dargelegten Festsetzungen u.a. zur Dachgestaltung sollen das gewachsene Ortsbild auch zukünftig sichern bzw. durch die Aussagen zu den unbebauten Flächen u.a. ökologischen Gesichtspunkten Rechnung tragen. Auch wurden Aussagen zu Werbeanlagen und Antennenanlagen aufgenommen, um durch Begrenzung von Größe und Anzahl einer negativen Veränderung des Ortsbildes entgegen zu wirken.

5. Aussagen zur Grünordnung

5.1 Private Grünflächen

Für den rückwärtigen Teil sowie z.T. für den inneren Bereich der Grundstücke wurde private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt, in der eine Bebauung (mit Ausnahme kleinerer Nebengebäude) nicht zulässig ist.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB iV.m. § 8a BNatSchG

Da der Bebauungsplan überwiegend nur den baulichen Bestand festschreibt, bereitet er keine Eingriffe vor, zumal eine Bebauung im Rahmen von § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan zulässig gewesen wäre. Zudem wurden die Grün- bzw. Freibereiche größtenteils als Gartenland ausgewiesen und somit einer ggf. möglichen Bebauung entzogen.

Es fand daher für den Bestandsteil des Planungsgebietes keine naturschutzrechtliche Eingriffsabwägung statt.

5.3 Gewässerrandstreifen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Dorfbach fast vollständig verdoht. Lediglich im Bereich der Flst.Nr. 217, 218 und 219 im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist er noch offen. In Abstimmung mit der Gewässerdirektion wurde hier der Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen, ausgenommen davon sind die bestehenden Gebäude bzw. die im Plan dargestellten, eng um den Bestand gefassten überbaubaren Grundstücksflächen.

Auf die entsprechenden Ausführungen zum Gewässerrandstreifen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 68 b wird verwiesen.

Der restliche Bereich (nach Westen hin) ist der Dorfbach vollständig verdoht und stellt dabei einen unverzichtbaren Teil der örtlichen Erschließung dar.

6.0 Altlasten

Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurden im Bereich des Planungsgebietes "Ortsetter Schmieheim I" zwei Altlastenverdachtsflächen erhoben:

Altstandort "Ehem. Maschinen- und Werkzeugbau", Waldstr. 34, Flst.Nr. 219, Obj.Nr. 02927

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 18. Februar 1997 auf Beweismiveau "BN 0" hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Auf den Flächen können dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

Altstandort "Ehem. Kunststoffverarbeitende Fabrik", Schloßstr. 41, Flst.Nrn. 73, 74, 79, 79/1, 79/2, 79/3, 79/4 und 93, Obj.Nr. 02921

Der Altstandort wurde auf der Grundlage einer "Erweiterten Historischen Erhebung" (ErHiste) bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 06. Dezember 1995 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweismiveau "BN 1" hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" ebenfalls in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Im Zuge einer Nutzungsänderung wurde der Altstandort technisch erkundet und festgestellte Bodenverunreinigungen mittels Bodenaushub/Bodenaustausch saniert. Die durchgeführten Maßnahmen sind in den Gutachten Nr. 71-2-372/1 vom September 1996, 71-20-468/1 vom Mai 1997 und Nr. 71-2-002 vom April 1998 des Büros Beller Consult GmbH, Freiburg dokumentiert.

Das Betriebsgelände der "Ehem. Kunststoffverarbeitenden Fabrik" wird nach Durchführung von Erkundungs-/Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden/Grundwasser und Boden/Mensch in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass diese Einstufung vorbehaltlich der derzeitigen und der geplanten Nutzung (Wohngebiet) erfolgt und dies nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist. Trotz der durchgeführten Erkundungs-/ Sanierungsmaßnahmen können auf dem ehem. Betriebsgelände dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

Die entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 19.04.2002 aufgeführten Flächen Flst.Nrn. 79 (Teilfläche Ehem. Eigenbedarfstankstelle) und 219 wurden im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Es wurde festgestellt, dass aufgrund des Charakters des Bebauungsplanes, der in den betroffenen Bereichen keine wesentliche über den Bestand hinausgehende Bebauung zulässt, zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitergehende Untersuchung erforderlich ist.

Sollten allerdings Um- bzw. Neubaumaßnahmen in den betreffenden Bereichen vorgenommen werden, so müssen die ggf. notwendigen Untersuchungen in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis durchgeführt werden.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Allgemein

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich gewährleistet und erfolgt über die bestehenden Anlagen in den Straßen, die durch oder am Rand des Planungsgebietes verlaufen.

Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau mit Sitz in Ettenheim. Dabei ist der AZV nicht für die Grundstücksentwässerung selbst und die Ortskanalisation zuständig.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Zuständig ist die Gemeinde Kippenheim.

7.2 Energie

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Mittelbaden mit Sitz in Lahr und wird mittels Verkabelung durchgeführt. Das Energieversorgungsunternehmen ist im Bereich der Neubebauung berechtigt, im Zuge der Erschließungsarbeiten die Hausanschlusskabel auf dem Grundstück zu verlegen.

Die Stromversorgung erfolgt dabei nicht grundsätzlich über Verkabelung, sondern durch Anpassung an das im Bereich der geplanten Bebauung vorhandenen Leitungsnetzes.

7.3 Abfallwirtschaft

Für die Abfallentsorgung ist der Ortenaukreis zuständig.

8.0 Denkmalschutz

Die vom Landesdenkmalamt im Rahmen der Anhörung Träger Öffentlicher Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsetter Schmieheim I" mitgeteilten Kulturdenkmale sind im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt und im folgenden aufgeführt:

Dorfstr. 1, Brunnen bei Dorfstr. 9, Dorfstr. 16, Dorfstr. 17, Dorfstr. 22, Dorfstr. 24, evang. Kirche, Gefallenendenkaml Kirchstr., Kirchstr. 1, Kirchstr. 6, Kirchstr. 10, Kirchstr. 12, Kirchstr. 16, Schloßstr. 23, Schloßstr. 47, Schützenstr. 5/7, Waldstr. 1, Waldstr. 2

9.0 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll für den Bereich der Neubebauung die Grundlage sein für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

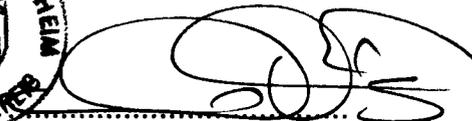
Freiburg, den 15.02.2002
geändert 22.07.2002

22. Okt. 2002
Kippenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG



.....
Planer



.....
Mathis, Bürgermeister