

## **GEMEINSAME BEGRÜNDUNG**

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

### **des Bebauungsplanes "Ortsetter Schmieheim II"**

**der Gemeinde Kippenheim, OT Schmieheim (Ortenaukreis)**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bereich "Ortsetter Schmieheim II" 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 geht in seiner Abgrenzung im südlichen bzw. östlichen Teilbereich über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus. So wurde im Süden die Dorfgebietsfläche (im FNP gemischte Baufläche) entsprechend dem tatsächlichen Bestand erweitert, im Osten (Bereich Brauerei) die Erweiterungsfläche als (eingeschränktes) Gewerbegebiet und der Bestand als (Besonderes) Dorfgebiet (im FNP gewerbliche Baufläche) ausgewiesen.

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

Die Änderungen gegenüber dem Flächennutzungsplan sind Gegenstand eines parallel durchgeführten Änderungsverfahrens (Erweiterungsbereich Brauerei – eingeschränktes Gewerbegebiet) bzw. werden im Rahmen der nächsten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst (gemischte Baufläche).

### **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.

Zudem liegen die im Zuge des Bebauungsplanes neu geschaffenen Baumöglichkeiten mit ihrer Gesamtgrundfläche weit unter dem im UVP-Gesetz definierten unteren Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für städtebauliche Vorhaben.

### **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 II" umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha.

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

Die ebenfalls im Verfahren befindlichen Bebauungspläne "Ortsetter Schmieheim I" bzw. "Ortsetter Schmieheim III" schließen sich nach Nordwesten 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) bzw. "Besonderes Dorfgebiet" (MDB) vor.

Im "Dorfgebiet" (MD) bzw. im "Besonderen Dorfgebiet" (MDB) 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.

Sowohl im "Dorfgebiet (MD)" als auch im "Besonderen Dorfgebiet (MDB)" 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 Ausweisung eines "Besonderen Wohngebietes" gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO erfolgte, um die Nutzung der alt eingesessenen Brauerei inmitten einer Bebauung zu sichern. Dies bedeutet, dass die Brauerei in diesem Bereich einschließlich Erweiterungen im Rahmen der Baugrenzen zulässig ist, auch wenn sie entsprechend den allgemeinen Nutzungskriterien im Dorfgebiet nicht zulässig wäre. Andere, im Dorfgebiet nicht zulässige Nutzungen werden dagegen nicht zugelassen. Damit soll zum einen der Bestand der zum Dorfbild gehörenden Brauerei, zum anderen aber auch das Ortsbild allgemein gesichert werden, das durch die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes möglicherweise beeinträchtigt werden könnte.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche im Bereich Schloss bzw. Schule wurde entsprechend übernommen. Der Bereich des Feuerwehrhauses an der Dorfstraße wurde ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, während sie im Flächennutzungsplan noch als gemischte Baufläche dargestellt war.

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 Kennznisgabeverfahren 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.

## **4.2 Neubebauung**

Für den Erweiterungsbereich der Brauerei im östlichen Teil des Planungsgebietes (Nutzungszonen 3a und 3b) handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Es wurde "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEE) festgesetzt, um zwar der Brauerei eine für den Fortbestand notwendige Erweiterungsmöglichkeit zuzulassen, andererseits aber einer aufgrund der vorhandenen Dorfstruktur städtebaulich nicht gewollten gewerblichen Entwicklung im Ortsbereich entgegen zu wirken. Für Gewerbebetriebe steht im östlichen Ortsbereich ein Gewerbegebiet zur Verfügung.

Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet" wurde neben der Art der baulichen Nutzung als Maß der baulichen Nutzung noch die Zahl der Vollgeschosse (jeweils max. 1 Vollgeschoss möglich) sowie die Wand- bzw. Firsthöhe in m.üNN festgeschrieben, um so einer nicht gewollten Höhenentwicklung zum Nachteil des Ortsbildes entgegenwirken zu können.

### **4.3 Bestand und Neubebauung**

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 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze, bis 60 m<sup>2</sup> 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 Bestandteil des Planungsgebietes keine naturschutzrechtliche Eingriffsabwägung statt.

Für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes im östlichen Teil des Planungsgebietes (Erweiterung Brauerei / Nutzungszonen 3a und 3b) geht die Bebauung nicht über die durch § 34 BauGB mögliche Bebauung (Nutzungszone 3a) hinaus bzw. wurde auf ein Baufenster reduziert, das lediglich eine Einzelhausbebauung zulässt und vorschreibt, dass die unbebauten Freiflächen entsprechend gestaltet werden müssen.

Aufgrund der somit verhältnismäßig geringen Bebauungsmöglichkeit wurde daher auch im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes auf eine naturschutzrechtliche Eingriffsabwägung verzichtet.

### **5.3 Dorfbach**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Dorfbach vollständig verdohlt 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 II" fünf Altlastenverdachtsflächen erhoben:

Altstandort "Ehem. Drahtflecht- und Siebfabrik", Schloßstr. 28, Flst.Nr. 137, Obj.Nr. 02918

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 18. Februar 1997 auf Beweisniveau "BN 0" hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in Ausscheiden und Archivieren nach Historischer Erhebung eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird als solche im "Altlastenatlas" dokumentiert (archiviert). Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann.

Altstandort "Ehem. Bau- und Möbelschreinerei", Dorfstr. 40, Flst.Nr. 15/1, Obj.Nr. 02916

Altstandort "Ehem. Fußbodenbau", Schloßstr. 31, Flst.Nr. 151/2,

Obj.Nr. 02919

Altstandort "Ehem. Werksteugwerkstatt", Schloßstr. 34, Flst.Nr. 140, Obj.Nr. 02920

Altstandort "Ehem. Eigenbedarfstankstelle", \_ Schloßstr. 64, \_ Flst.Nr. 160, Obj.Nr. 02922

Die vier Altstandorte wurden auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 18. Februar 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau "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.

Die entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 18.04.2002 aufgeführten Flächen Flst.Nrn. 15/1, 151/2, 140 und 160 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.

Im zentralen Teil des Planungsgebietes ist auf Flst.Nr. 158 eine Trafostation entsprechend dem Bestand dargestellt.

### **7.3 Abfallwirtschaft**

Die Müllabfuhr ist Sache des Ortenaukreises.

## **8.0 Denkmalschutz**

Die vom Landesdenkmalamt im Rahmen der Anhörung Träger Öffentlicher Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortsetter Schmieheim II" mitgeteilten Kulturdenkmale sind im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt und im folgenden aufgeführt: Dorfstr. 28, Dorfstr. 36, Dorfstr. 40, Dorfstr. 46, Schloss, Schloßstr. 3, Schloßstr. 5, Schloßstr. 7, Schloßstr. 9, Brunnen vor Schloßstr. 24, Schloßstr. 64, Schützenstr. 10, Schützenstr. 12

## 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.

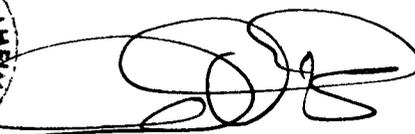
Freiburg, den 15.02.2002  
geändert 22.07.2002

22. Okt. 2002  
Kippenheim, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER  
GÜNTERSTALSTR. 32  
79100 FREIBURG



.....  
Planer

  
.....  
Mathis, Bürgermeister