



Gemeinde Kippenheim
Untere Hauptstraße 4
77971 Kippenheim

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

**Bebauungsplan : „Brunnenstraße Süd“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Kippenheim,

Planer:

Bürgermeister:

Matthias Gutbrod

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Kippenheim ist aufgrund ihrer Lage und guten verkehrstechnischen Anbindung ein interessanter Wohnstandort sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung als auch von Zuzug. Die stetige Nachfrage nach Bauplätzen bestätigt dies.

Die zuletzt ausgewiesenen und erschlossenen Wohnbauflächen im Baugebiet „Herrenweg“ im Jahr 2006 sind fast vollständig bebaut. Hier ist lediglich noch ein freier Bauplatz verfügbar. Deshalb kann die Gemeinde Kippenheim den derzeit bestehenden Bedarf nicht decken.

Ziel der Gemeinde ist es, den positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung zu stärken und Abwanderungen entgegenzuwirken. Es besteht somit die Notwendigkeit dieser Planaufstellung.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung des neuen Baugebiets „Brunnenstraße Süd“. Hier ist eine Wohnbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich in den Grundzügen an der angrenzenden Bebauung. Die Planung soll gewährleisten, dass sich die Neubebauung dem gewachsenen städtebaulichen Charakter in diesem Teil des Gemeindegebiets anpasst, jedoch gleichzeitig einen möglichst großen Spielraum für die künftigen Bauherren einräumt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung von ca. 20 Bauplätzen geschaffen. Die Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Grundstücksgrößen orientieren sich unmittelbar am Bedarf. Gleichzeitig wird das Neubaugebiet so gestaltet, dass der Bestand sinnvoll arrondiert und der endgültige südliche Ortsrand in diesem Bereich definiert wird.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südwestlichen Teil des Gemeindegebiets.

Begrenzt wird das Plangebiet im

- Norden: bestehende Bebauung entlang der Brunnenstraße
- Osten : landwirtschaftliche Freiflächen
- Süden: bestehender Selzengraben
- Westen: Bebauung im Neubaugebiet „Selzen III“

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,23 ha auf. Es umfasst die Flurstücke Nr. 6971 – 6976, 6977/1, 6977/2, 6978, 6979, 6982 – 6984, 8194 und 8219.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit noch teilweise in Privatbesitz. Die Gemeinde wird eine Umlegung durchführen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 S.1 BauGB.

2. Inhalt der Planung

2.1 **Gesamtkonzeption**

Vor Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden für das Plangebiet mehrere Gestaltungsvarianten ausgearbeitet. Diese unterschieden sich insbesondere in der Erschließungskonzeption. Die Entscheidung fiel auf Variante 4, auf der dieser Bebauungsplan nun aufbaut.

Die Erschließung der neuen Wohnbaufläche erfolgt zweigeteilt. Der südliche Teilbereich wird über das bestehende Baugebiet „Selzen III“ angebunden. Hier wurden bereits die Weichen durch Ausweisung einer kurzen Stichstraße gestellt. An diese wird angebunden. In Form einer Stichstraße mit Wendeanlage wird sie nach Osten geführt. Für die Erschließung eines Bauplatzes in 2. Reihe ist der Bau eines kurzen Stichwohnwegs erforderlich. Die beiden Grundstücke im Norden des Geltungsbereichs können über die bestehende Brunnenstraße, die unmittelbar nördlich verläuft, erschlossen werden.

Gemäß der Nachfrage wird der Schwerpunkt der Bauweise vermutlich auf einer Einzelhausbebauung liegen. Es sind jedoch im gesamten Plangebiet auch Doppelhäuser möglich. Die Bauplatzgrößen reichen von ca. 430 m² bis ca. 650 m².

Die Planung sieht vor, dass bis zu 20 Einzelhäuser hergestellt werden können. Siehe hierzu auch den Gestaltungsplan unter Anlage 10.

2.2 **Städtebauliche Festsetzungen**

2.2.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

In Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplans weist der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Diese Nutzungen würden dem Erscheinungsbild am Ortsrand und der Lage inmitten bestehender Wohnbebauung nicht gerecht werden. Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen Wohngebiets. Mit der Nutzung für Gartenbaubetriebe würden große Teile wertvoller Bauflächen als hierfür erforderliche Freiflächen verloren gehen. In diesem Bereich soll jedoch eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung erfolgen. Aufgrund der abseitigen Lage zu übergeordneten Verkehrsadern bzw. der Lage am neuen Ortsrand im Anschluss an Wohnbebauung ist das Plangebiet nicht als Standort für Tankstellen geeignet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl von 0,4 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung aufgenommen und weitergeführt. Zudem kann eine wirtschaftliche Nutzung auf den geplanten Grundstücken mit ihren Größen gewährleistet werden.

Um die Gebäudekubatur regeln zu können, wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass die neuen Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit nicht wuchtig im Vergleich zur angrenzenden Bebauung erscheinen.

In diesem Baugebiet, das künftig einen Teil des südwestlichen Ortsrands von Kippenheim bildet, sollen im Randbereich keine massiven Gebäudekubaturen entstehen. Im Übergang zur freien Landschaft soll eine kleinteiligere Bebauung entstehen. Daher sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten geplant. Bei einer möglichen Doppelhausbebauung ist die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Einheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird eine vergleichbare Dichte geregelt. Bei einer Einzelhausbebauung werden die Wohneinheiten horizontal, bei einem Doppelhaus vertikal voneinander getrennt.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgelegt. Als Ausnahme können auch Doppelhäuser umgesetzt werden. Bedingung hierfür ist, dass auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaulast übernommen wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe bezogen auf Oberkante der jeweiligen Straßenachse bzw. Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie geregelt.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die maximale Firsthöhe (FH) an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Da in Innenbereich auch einhüftige Dachformen zugelassen werden, ist hierfür eine separate Firsthöhe definiert. So können die bei Pultdächern entstehenden Wandflächen firstseitig in ihrer Höhenentwicklung verträglich begrenzt werden.

Auf die beigefügten Systemschnitte unter Anlage 9 wird an dieser Stelle zur Verdeutlichung verwiesen.

All diese Maße ermöglichen einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses, unabhängig der gewählten Dachform bzw. -neigung. Als „rechnerisch eingestellte“ Sockelhöhe ist das Maximalmaß von 0,50 m berücksichtigt.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Durch die Festsetzung von Baufensterbändern, sofern möglich, werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Über sie wird eine flexiblere Grundstücksaufteilung sowie Positionierung der Hauptgebäude unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände auf den Grundstücken ermöglicht. Die Baufensterbänder weisen eine Tiefe von meist 16 m auf.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Garagen und Carports gelten jedoch Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im gemeinsamen zeichnerischen Teil ist für den Bereich südlich der Planstraße 1 die Firstrichtung parallel zur Erschließung festgesetzt. Diese Bebauung führt den bestehenden Ortsrand aus dem Bereich „Selzen III“ weiter. Dort ist die Gebäudeausrichtung bereits so geregelt und umgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird auf eine Ausweisung von Firstrichtungen verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände und der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden. So wird den künftigen Bauherren bei der Gestaltung möglichst viel Spielraum eingeräumt. Zudem ist eine energetisch optimale Ausrichtung jederzeit möglich.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer (einschließlich Zeltdach) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss dabei mindestens 20° betragen. Im Innenbereich sind auch einhüftige Dachflächen in Form eines Pultdachs möglich. Hier beträgt die Dachneigung 5 – 20°. Im Randbereich des Plangebiets wird bewusst auf diese Zulässigkeit verzichtet, um fast 3-geschossig erscheinende stehende Wandflächen am neuen Ortsrand zu vermeiden. Im Innenbereich fügen sie sich harmonischer in das Gesamtensemble ein. Zudem werden sie durch die Bebauung in der äußeren Baureihe mit zwingend zweihüftiger Dachform im Hinblick auf das Landschaftsbild „eingebettet“.

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° errichtet werden. Einigen sich beide Parteien einheitlich auf eine andere zulässige Dachform und -neigung, ist dies zulässig. Dies muss jedoch per Baulast gesichert werden.

Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Material und Farbe der Dacheindeckung sind sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen und Carports frei wählbar.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Bestandsplan, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros BIOPLAN aus Bühl in der Fassung vom 17.11.2015 ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 6.

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

| Schutzgüter | Auswirkungen und Kompensation |
|--------------------|---|
| Mensch | Das Gebiet wurde bisher größtenteils als landwirtschaftliche Fläche genutzt und hat keine unmittelbare Bedeutung für Erholungszwecke. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch erforderlich. |
| Pflanzen und Tiere | Das Gebiet wird durch mittelwertiges Grünland charakterisiert (Mähwiese). Zum Teil findet sich Naturaufwuchs von Weiden, Pappeln, Roter Hartriegel in der Fläche. In einigen Bereichen wird die Wiese als Lagerstätte für Holz und landwirtschaftliche Geräte genutzt. Auf einem Grundstück im östlichen Bereich wachsen junge Obstbäume. Die Gartenfläche im nördlichen Teil des Planungsgebiets besteht überwiegend aus geringwertigen Flächen. Im Gewässerrandstreifen des Selzengrabens sowie an der Ostgrenze des Geltungsbereichs stockt ein hochwertiges Feldgehölz. Die Teilfläche im nordwestlichen Bereich wird von der Brombeere dominiert. Der Eingriff wird über das Ökokonto der Gemeinde kompensiert. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für betroffene Tiergruppen formuliert. |
| Boden | Mit der Bebauung des Gebiets wird Boden mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt versiegelt und verdichtet. Dieser Eingriff ist erheblich und wird in Form einer Waldkalkung im Gemeindewald kompensiert. |
| Wasser | Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser. Es liegt in einem Regionalen Grundwasserschonbereich. Nach KLC 2015 (geotechnischer Bericht) ist das Risiko einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Grundwasser generell als gering einzustufen. Unter Einhaltung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen sowie einem ordnungsgemäßen Betrieb der Baustelle, sollte der Eingriff durch das vorgesehene Wohngebiet nur sehr geringe bis kaum nachweisbare Auswirkungen auf das Grundwasser haben. Oberflächengewässer sind nicht betroffen, in den angrenzenden Selzengraben wird nicht eingegriffen. |
| Klima / Luft | Durch die Flächenversiegelung gehen klimawirksame Flächen verloren. Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit Gehölzen) können erhebliche Beeinträchtigungen voraussichtlich vermieden werden. |
| Landschaftsbild | Das Landschaftsbild im Plangebiet wird insbesondere von Ackerflächen und der umliegenden bestehenden Bebauung geprägt. Insgesamt ist das Gebiet von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Um Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild durch die zukünftige Bebauung zu vermeiden, sind die Begrünung des Gebiets und eine angepasste Bauweise vorgesehen. |

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Kultur und sonstige Sachgüter | Voraussichtlich nicht betroffen. |
|-------------------------------|----------------------------------|

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets: Pflanzgebote (Baum- und Strauchpflanzungen) auf den Privatgrundstücken; Anlegen **und Erhalt** eines Gehölzstreifens entlang der südlichen Gebietsgrenze
- Der Walnussbaum wurde nicht zum Erhalt festgesetzt. Die ökologische Wertigkeit wurde geprüft und rechtfertigt die Festsetzung einer Pflanzbindung nicht. Jedoch ist sein Erhalt im Hinblick auf den Naturhaushalt wünschenswert.
- Gewässerrandstreifen zum Selzengraben hin ausweisen
- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Flachdächer (Garagen, Carports) extensiv begrünen (als Empfehlung)
- Ableitung des Oberflächenwassers über bestehende Regenwasserkanalisation der Bernhard-von-Clairvaux-Straße und dem Wohnweg/gemeinsamer Geh- und Radweg der Brunnenstraße sowie über den Selzengraben (vgl. Entwässerungskonzept KAPPIS INGENIEURE 2015)
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Baufeldräumung und Bauzeitbeschränkung
- **Aufstellen von Totholzpyramiden**

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Kippenheim nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- **Ökokontoflächen Schambachtal – Grundstück 3860/1 mit insgesamt 141.362 Ökopunkten**

- Waldkalkung im Gemeindewald Kippenheim, Flst. Nr. 8184 - einmalige Kalkung einer mind. 24,33 ha großen Fläche mit à 3 t Dolomit/ha.

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 4 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan aufgeführt.

2.4 Landwirtschaft

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Süden weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch diese Planung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

Nach Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft ist kein zusätzlicher Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln gegenüber Ackerkulturen in Form eines größeren Abstands oder einer Pflanzung einer Abschirmhecke erforderlich. Die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet wird im Süden durch den Selzengraben begrenzt; der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen ist einzuhalten, womit bereits ein Abstand von je 5 m beidseits des Bachs gegeben ist. Zusätzlich ist entlang der südlichen Gebietsgrenze ein Gehölzstreifen im Bereich des Gewässerrandstreifens anzulegen. Der Gehölzstreifen muss mindestens die Hälfte der jeweiligen Grundstücksgrenze einnehmen, bereits bestehende Gehölze sind mit einzubeziehen. Die Gehölzgruppen sind 2-reihig anzulegen unter Verwendung von heimischen Laubbaum- und Straucharten.

2.5 Verkehrsplanung

Bei den im Plangebiet liegenden Grundstücken handelt es sich um derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher muss die Erschließung neu hergestellt werden. Das Plangebiet wird über die Planstraße 1, die das Gebiet in West-Ost-Süd-Richtung quert, erschlossen. Sie wird an die bereits bestehende Stichstraße, die von der „Bernhard-von-Clairvaux-Straße“ abzweigt, angebunden. Aufgrund des Zuschnitts des Plangebiets ist ein Versatz vorgesehen. Dieser wird als „Quartiersplatz“ ausgebildet und kann so auch als Aufenthalts- und Spielbereich fungieren. Am Ende dieser ca. 160 m langen Stichstraße ist eine Wendeanlage geplant. Es ist geplant, diese Straße als Spielstraße auszuweisen.

Von der Planstraße 1 führt ein kurzer Stichwohnweg nach Norden, um hier einen Bauplatz in 2. Reihe anbinden zu können. Zudem führt von diesem ein sogenannter Gartenweg nach Osten, um die bestehenden, aber auch die angrenzende neue Baureihe von der Gartenseite her anzubinden. Diese Möglichkeit besteht jetzt schon und soll auch künftig gewährleistet bleiben.

Die beiden Grundstücke im Nordwesten des Geltungsbereichs grenzen unmittelbar an die Brunnenstraße. Daher werden sie auch von dieser erschlossen. Im derzeitigen Ausbaustand weist sie eine Breite von 3,25 m auf. Das Straßengrundstück selbst ist 3,65 m breit ausgemarkt.

Der geplante Ausbau sieht Mischverkehrsflächen ohne Trennung zwischen Geh- und Fahrflächen vor. Entlang der Planstraße 1 sind zudem im westlichen Teil öffentliche Parkflächen vorgesehen. Die Straßenbreite selbst beträgt 5,00 m. Der Stichwohnweg weist eine Breite von 4,00 m auf.

Aufgrund von Zwangspunkten hinsichtlich des Entwässerungssystems wird das Plangebiet und die Höhenlage der Verkehrsflächen **im südwestlichen Bereich** ca. 0,80 m – 1,00 m über das jetzige Rohgelände angehoben.

Zur Vernetzung mit dem Bestand bzw. als Anbindung an das Radwegenetz sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Sie verbinden zum Einen die Brunnenstraße mit

der Planstraße 1, zum Anderen führen sie nach Südosten. Hier werden die Weichen zur Weiterführung und Rückschluss mit dem bestehenden Radwegenetz gestellt.

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden. Aus Gründen des ökonomischen Flächenverbrauchs sind im Erschließungskonzept nur wenige öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Straßenbreite von 5 m ist auf ein Mindestmaß reduziert. Zielgruppe der Bauherren sind vor allem junge Familien. Mit einem erhöhten Bedarf an Fahrzeugen ist aus der Erfahrung aus anderen Wohngebieten zu rechnen. Zudem wird in Kippenheim hinsichtlich des Regionalverkehrs lediglich das Grundangebot abgedeckt. Auch dies führt zu einer erhöhten PKW-Nutzung. Weitere Gründe, die dies unterstreichen, liegen darin, dass Krankenhäuser und auch weiterführende Schulen sich außerhalb des Gemeindegebiets befinden.

2.6 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen der Vorplanung wurden die Untergrundverhältnisse auf dem zur Bebauung vorgesehenen Gelände untersucht. Dieser Geotechnische Bericht, Projekt 15/050-1, vom Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Edingen, in der Fassung vom 20.07.2015 ist als Anlage 7 Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Auf die dort enthaltenen Aussagen zum Schichtaufbau, der Bodenklassifikation und Lagerungsdichte, den bodenmechanischen Kennwerten, den Grundwasserverhältnissen sowie auf die Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung wird hiermit verwiesen.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds zu rechnen ist. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

2.7 Gewässersituation

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft außerhalb des Geltungsbereichs ein bestehender Graben, der Selzengraben. Parallel dazu wird auf Plangebietsseite ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen auf den Grundstücken ausgewiesen. Dieser liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Auf dieser Fläche sind die im Wassergesetz enthaltenen Regelungen zu beachten.

Nach derzeitiger Rechtsgrundlage sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
2. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
3. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
4. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Hiervon ausgenommen wird jedoch die Anlage eines Geh- und Radwegs entlang des Selzengrabens in der öffentlichen Grünfläche, im Anschluss an den Wendehammer. Westlich der Bebauung führt dieser bereits im Bestand direkt parallel zum Graben. Dies wird im Plangebiet so weitergeführt. Zudem sind die erforderlichen Regenwasserleitungen in den Selzengraben ausdrücklich erlaubt.

2.8 Grundwassersituation

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse im Plangebiet werden im Geotechnischen Bericht (Anlage 7 dieses Bebauungsplans) folgende Aussagen getroffen:

„Zur Beurteilung wurden die relevanten Ganglinien der amtlichen Messstellen 0129/066-2, 107/067-4 und 0105/067-5 aus dem näheren Umfeld des Bauvorhabens herangezogen. Die Messstelle 107/067-4 befindet sich ca. 550 m nordöstlich des Baufelds. Von den Messstellen liegen teilweise Messdaten von 1923 bis heute vor, so dass ein 100 jährliches Hochwasser erfasst sein müsste. Mit Hilfe von

Grundwassergleichenplänen (GW-Gefälle bei HHW ca. 0,28%) wurde für das Bau-
feld ein höchster gemessener Grundwasserstand (HHW) von 165,30 m über NN im
Nordwesten und ca. 166 m über NN im Südosten interpoliert. Diese Wasserstände
liegen oberhalb der heutigen Geländeoberkante. Das Grundwasser ist gespannt,
Grundwasserleiter sind die Niederterrassenschotter. Der Bemessungswasserspiegel
sollte auf Geländehöhe festgesetzt werden. Der Mittelwasserstand kann mit ca.
162,50 m über NN bis 163 m über NN angegeben werden. Zum Zeitpunkt der Feld-
arbeiten wurde der Ruhewasserspiegel in der Rammsondierung RS1 bei ca. 2,80 m
unter GOK (161,70 m ü. NN) eingemessen.“

- MW ca. 162,50 müNN (Nord-West)
 163,00 müNN (Süd-Ost)
- HHW ca. 165,30 müNN (Nord-West)
 166,00 müNN (Süd-Ost)
- Bemessungswasserspiegel: Empfehlung Geländeoberkante

Da das Gründungsniveau der geplanten Gebäude unterhalb des Bemessungs-
wasserspiegels liegen, sind die Bauwerke wasserdicht und auftriebssicher herzu-
stellen.

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

2.9.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Zeitgleich zu diesem Bebauungsplanverfahren erfolgt die Tiefbauplanung. Die
KAPPIS Ingenieure GmbH wurde mit dieser Planung beauftragt.

**Das „Entwässerungskonzept - Erläuterungen und Berechnungen“ wird als Anlage 8
diesem Bebauungsplan beigefügt.**

Das Büro Klipfel & Lenhardt hat am 20.07.2015 einen Geotechnischen Bericht (Pro-
jekt 15/050-1) erstellt. Dieser bildet zusammen mit den Hydraulischen Angaben vom

Ingenieurbüro Mutter, Karlsruhe (GEP), den aktuell geltenden Regelwerken, den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und Topographien die Grundlage für das Entwässerungskonzept. Dieses wurde bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, **in den Grundzügen** abgestimmt.

Die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser erfolgt ebenso wie im Umfeld des Bebauungsgebiets im Trennsystem.

2.9.1.1 Schmutzwasser

Der Haupt-Schmutzwasserkanal aus dem geplanten Baugebiet wird an das bestehende Schmutzwassernetz in der Bernhard-von-Clairvaux-Straße angeschlossen. Auf Grund der Ebenheit des Geländes, der geringen Anschlusshöhe in der Bernhard-von-Clairvaux-Straße, der erforderlichen Leitungsquerungen mit dem Regenwasserkanal bzw. den Hausanschlussleitungen wurde die erforderliche Geländeanhebung aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht möglichst gering gehalten. Die Anhebung bewegt sich in einer Größenordnung von ca. 0,80 m - 1,00 m

2.9.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (siehe Bodengutachten) schließen sich Versickerungsanlagen für eine Entwässerung der Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Die Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser erfolgt deshalb **teilweise** über die vorhandene **öffentliche Regenwasserkanalisation** und den Selzengraben als Vorflut. Deshalb ist im südwestlichen Bereich vom Versatz der Straße bis zum Selzengraben ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Kippenheim erforderlich. Dieses ist im zeichnerischen Teil entsprechend der Entwässerungsplanung dargestellt.

Derzeit wird vom Ingenieurbüro Mutter, Karlsruhe, der Generalentwässerungsplan für die Gemeinde Kippenheim erstellt. Dieses Plangebiet ist darin berücksichtigt. Durch den beabsichtigten Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ergeben sich keine zusätzlichen Einstau- bzw. Überstauereignisse. Eine hydraulische

Betrachtung des Selzengrabens ergab, dass der Graben in seiner Sohlhöhe und im Entwässerungsquerschnitt nach zu modellieren ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die beabsichtigte Erschließungsmaßnahme keine nachteiligen Auswirkungen im Gesamtentwässerungssystem (öffentliches Kanalnetz und Selzengraben) entstehen.

2.9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Sie erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Kippenheim.

2.9.3 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Netze Mittelbaden GmbH. Das bestehende Niederspannungs-Kabelnetz muss hierzu erweitert werden. Eine zusätzliche Transformatorenstation ist nicht erforderlich. Vor Beginn der Bauarbeiten sind keine Leitungsverlegungen notwendig.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sind - in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern - die erforderlichen Niederspannungskabel neu zu verlegen. Es wird von der Netze Mittelbaden GmbH gebeten, hierfür in der Ausführungsplanung geeignete Leitungstrassen vorzusehen. Die Hausanschlusskabel werden im Zuge der Erschließungsarbeiten bereits auf die unbebauten Grundstücke verlegt.

2.9.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsleitungen der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und auch außerhalb erforderlich. Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationslinien der Telekom muss aus netztechnischen Gründen über den neu geplanten Rad-/Fußweg von der Brunnenstraße aus erfolgen.

Da der geplante Straßenquerschnitt keinen Gehweg vorsieht, muss die Telekommunikation in die Straße mitverlegt werden.

In allen Straßen sind daher geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.9.5 Abfallentsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sieht keine durchgängige Erschließung vor. Die Haupteerschließung durch Planstraße 1 ist als Stichstraße ausgebildet. Die Ausgestaltung der Planstraße 1 innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich Schleppkurven und Radien wurde so dimensioniert, dass ein Befahren durch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug gewährleistet ist. Am Ende ist eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage geplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Freihaltezone um die Wendeanlage zwingend sicherzustellen ist, da dies eine Grundvoraussetzung für das Wenden der Abfallsammelfahrzeuge darstellt (Fahrzeugüberhänge im Front- und Heckbereich).

Für das Wenden der Abfallsammelfahrzeuge muss die Wendeanlage am Abfuhrtag frei von eventuell parkenden Fahrzeugen sein. Dies gilt insbesondere auch für die

Freihaltezone um die Wendeanlage. Ist dies nicht der Fall, kann vom beauftragten Abfuhrbetrieb die Entsorgungsleistung nicht eingefordert werden. Es wird hierzu empfohlen, an der gesamten Wendeanlage ein Halteverbot einzurichten.

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Lediglich das Grundstück, das über den kurzen Stichwohnweg angeschlossen ist, sowie die beiden Grundstücke an der verlängerten Brunnenstraße können aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht angefahren werden. Aufgrund der Länge von ca. 25 m bzw. maximal ca. 40 m ist es den Grundstücksbesitzern/Bewohnern dieser hinterliegenden Grundstücke zuzumuten, ihre Abfälle in den Einmündungsbereich des Wohnwegs in die Planstraße 1 bzw. zur Abzweigung Brunnenstraße/Gartenstraße oder zur Bernhard-von-Clairvaux-Straße zu bringen.

Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße - Planstraße 1 bzw. Brunnenstraße/Gartenstraße oder Bernhard-von-Clairvaux-Straße - zur Abholung bereitgestellt werden können. Auf die Ausweisung separater Müllsammelplätze wird aufgrund der geringen Anzahl der betroffenen Grundstücke und der ausreichend groß dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße im Einmündungsbereich des Stichwohnwegs in die Planstraße 1 bzw. an der Abzweigung Brunnenstraße/Gartenstraße oder Brunnenstraße/Bernhard-von-Clairvaux-Straße aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuelle Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor/an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt und entleert werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer werden von der Gemeinde Kippenheim auf die Besonderheit bei der Bereitstellung der Abfallbehälter hingewiesen. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücke die Abfalltonnen/Gelben Säcke zur Abholung bereitgestellt werden, werden schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.10 Altlasten

Hinweise zu möglichen Altlasten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

2.11 Kampfmittel

Der Gemeinde Kippenheim liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im angrenzenden Baugebiet nicht auf.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Städtebauliche Daten

3.1 Flächenbilanz:

| | |
|--|-----------------------------|
| WA-Fläche | 10.420 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen mit Parkstreifen, Wohnweg | 1.330 m ² |
| Öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg, Fuß- und Radweg, Gartenweg | 550 m ² |
| Gesamtfläche | 12.300 m² |

| | |
|---------------|-----------------------|
| Nettobauland | 10.420 m ² |
| Bruttobauland | 12.300 m ² |

3.2 Bauliche Nutzung

| | |
|------------------------------|--------------|
| 18 Eigenheime: | 27 WE |
| 2 Doppelhäuser: | 3 WE |
| Wohneinheiten gesamt: | 30 WE |
| | |
| Einwohner: (30 WE x 2,5) | 75 EW |
| Nettowohndichte: | 72 EW/ha |
| Bruttowohndichte: | 61 EW/ha |

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

4.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

| | |
|----------------------|-----------|
| Straßenbau | 308.000 € |
| Wasserversorgung | 71.000 € |
| Kanalisation | 233.000 € |
| Beleuchtung | 20.000 € |
| Vermessung | 43.000 € |
| Ersatzmaßnahmen | 44.000 € |
| Gesamtsumme (brutto) | 719.000 € |

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Strom- oder Telekommunikationsleitungen sowie Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs enthalten.

4.3 **Bodenordnung**

Es wird auf Basis dieses Bebauungsplans eine Baulandumlegung durchgeführt.

5. **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 01.12.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin