



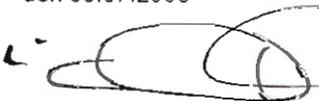
Gemeinde Kippenheim

1. Änderung Bebauungsplan "Herrweide – Pfaffental"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt:	1. Rechtl. Grundlagen, Verfahrensablauf u. Geltungsbereich	S. 2
	2. Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	S. 3
	3. Rahmenbedingungen der Planaufstellung	S. 4
	4. Begründung der Planinhalte und textlichen Festsetzungen	S. 7
	5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	S. 22
	6. Städtebauliche Daten	S. 23

Kippenheim, Bürgermeisteramt
den 03.07.2006


Willi Mathis, Bürgermeister



Planung:
Ingenieurbüro W.+K. Mutter
Vorarlberger Str. 18
76227 Karlsruhe

E-Mail: info@mutter-ingenueure

1. Rechtliche Grundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 BGBl. I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58);

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760);

Allgemeine Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung (LBOAVO) vom 17. November 1995 (GBl. S. 836) geändert durch Verordnung vom 30. Mai 1996 (GBl. S. 419)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 760), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Vermessungsgesetzes und anderer Gesetze vom 08.11.1999 (GBl. S. 435 ff.);

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994; zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie u. weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950);

Das Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungswege in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995, (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2002 (GBl. S. 428);

1.2 Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.07.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung im Gemeindeblatt	24.07.2003
3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	28.07. - 28.08.2003
4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	28.07. - 28.08.2003
5. Beschluss der öffentlichen Auslegung durch Gemeinderat	10.11.2003
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung im Gemeindeblatt	13.11.2003
7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17.11. - 17.12.2003
8. Satzungsbeschluss durch Gemeinderat gem. § 10 BauGB	26.01.2004
9. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	20.07.2006

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der im Zeichnerischen Teil dargestellten Gebietsabgrenzung. Er umfasst die Flurstücke Nr. 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763 teilweise, 763/3, 764/2 teilweise, 764/3, 780 teilweise.

Insgesamt Umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2,6 ha.

2. Erforderlichkeit, Grundlagen und Ziel der Planaufstellung

2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um der anwachsenden Geschäftstätigkeit Rechnung tragen zu können ist es notwendig, dass der im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindliche Gewerbebetrieb Ernst Beck Graphischer Spezialbetrieb GmbH, Schmieheimer Str. 60, Kippenheim, seine Betriebsgebäude in das Gewerbegebiet Kippenheim verlagert. Die topografischen Verhältnisse, die Gebäudestruktur, der Zustand der Betriebsgebäude selbst und vor allem die Zufahrtsmöglichkeiten lassen eine Erweiterung auf dem Betriebsareal der Firma Beck nicht zu. Insbesondere in Hinblick auf die galvanischen Verfahrensschritte und die geplante Einführung eines Drei-Schicht-Betriebes rund um die Uhr wird eine Aussiedlung der Firma Beck aus dem Umfeld der bestehenden Wohngebiete unumgänglich. Der Anlieferverkehr mit Sattelschleppern sowie der PKW-Verkehr der Mitarbeiter (derzeit bereits 56) würde noch zunehmen.

Durch die Umsiedlung der Firma Beck bietet sich der Gemeinde Kippenheim die unter stadtplanerischen Gesichtspunkten einmalige Gelegenheit, dass nahe der Ortsmitte gelegene und direkt an Wohngebiete grenzende Gewerbegebiet in eine Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet - WA) umzuwandeln. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Grundlagen der Planaufstellung und Belange der Regionalplanung

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes bildete der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Herrweide - Pfaffental" aus dem Jahre 1966, der für das Gebiet eine gewerbliche Nutzung (GE) vorsah. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim wurde die Änderung der Gewerbefläche in eine Wohnbaufläche vollzogen. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, da die Umsiedlung der Firma Beck in das Gewerbegebiet der Gemeinde Kippenheim sehr zügig verlaufen sollte.

2.3 Ziel der Planaufstellung

Ziel ist es, die Struktur des Ortskerns der Gemeinde Kippenheim unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu bereinigen und an Stelle der Gewerbenutzung eine dem Dorfcharakter angepasste Wohnbebauung im Bereich Herrweide - Pfaffental zu entwickeln.

Es ist vorgesehen, die Erschließung des Gebietes in 2 Bauabschnitten zu vollziehen. Der erste Bauabschnitt umfasst den südlichen Teil des Gesamtgebietes und lässt eine kurzzeitige Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs bei der Firma Beck während des Umzugs zu. Nach der Aussiedlung der Firma Beck und dem Abbruch der Betriebsgebäude erfolgt die Erschließung der verbliebenen Teilfläche.

3. Rahmenbedingungen der Planaufstellung

3.1 Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Kippenheim und ist umgeben von den Wohnbaugebieten "Dorfmühlestrasse", "Bingarten", "Spitalstrasse" und "Mühlenpfad". Im Süden grenzt das Gebiet an das Bebauungsplangebiet "Sportzentrum Ried" an.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 2,6 ha. Davon sind rund 0,6 ha mit Betriebsgebäuden der Firma Beck bebaut. Die Betriebsgebäude werden derzeit als Produktionsräume, Lagerräume und Büroräume genutzt. Weiterhin befinden sich in den Betriebsgebäuden Betriebswohnungen. Die Restfläche des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt (Pferdehaltung, Kleintiere).

3.2 Baugrund

3.2.1 Allgemeine geotechnische Angaben zur Bebauung einzelner Baufelder

Für den 1. Bauabschnitt der geplanten Erschließung führte die Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, eine orientierende geologische und geotechnische Erkundung durch, deren Ergebnisse im geotechnischen Bericht Nr. 03193/B vom 19.08.2003 (mit Ergänzungsbericht) zusammenfassend dargestellt und erläutert sind. Der ausführliche Geotechnische Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik liegt der Gemeinde Kippenheim vor, im Folgenden werden allgemeine geotechnische Angaben zur Bebauung einzelner Baufelder gemacht.

Das untersuchte Gebiet ist im Lageplan der Anlage 1 markiert.

3.2.2 Geotechnische Verhältnisse

Das geplante Baugebiet befindet sich in einer flachen Talsenke, deren Untergrund im Bereich der Talsohle mit überwiegend schluffigen Erdstoffen aufgefüllt ist. Bis zur Erkundungstiefe von ca. 6,0 m besteht der Untergrund aus einem Auenlehm mit relativ geringer Scherfestigkeit und zumindest bereichsweise starker Zusammendrückbarkeit. Er ist als stark wasser- und frostempfindlich einzustufen. Weiterhin ist mit Torflagen zu rechnen, in denen es durch Verrottungsvorgänge des organischen Materials zu lastunabhängigen Senkungen kommen kann. Im rot markierten Bereich des Lageplans wurden Torflagen bis etwa 3 m Tiefe nachgewiesen.

Im Auenlehm ist oberflächennah ein zusammenhängender Grundwasserspiegel (GWS) ausgebildet, dessen Wasserführung in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen relativ stark variiert. Im Bereich der Talsohle kann er bis zur Geländeoberfläche ansteigen.

Das Baugelände liegt im Bereich der Zone 2 der „Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg“, d. h. in einer Zone mit mittlerer Erdbebengefährdung.

Allgemeine geotechnische Angaben zum Bau von Wohnhäusern:

In dem geplanten Baugebiet müssen Wohnhäuser aufgrund der geringen Tragfähigkeitseigenschaften des Auenlehms auf Bodenplatten gegründet werden. Eine Gründung mit Streifen- und Einzelfundamenten wäre nur sehr eingeschränkt möglich. Unterkellerte Bauwerke liegen mit ihrer Gründung unterhalb des Grundwasserspiegels und sind deshalb wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Sind unter der Gründungssohle Torflagen vorhanden, sind Tiefgründungsmaßnahmen oder eine Bodenverbesserung bzw. ein Bodenaustausch erforderlich. Eine Unterkellerung ist dann sinnvoll, weil dadurch die o. g. Sondermaßnahmen reduziert werden oder ganz entfallen können.

Für unterkellerte Bauwerke ist beim Aushub von Baugruben zu beachten, dass die Baugrubensohlen unterhalb des Grundwasserspiegels liegen. Der anstehende Auenlehm ist unterhalb des Grundwasserspiegels wassergesättigt und neigt zum Ausfließen. Baugruben sind daher im Schutz eines wasserabweisenden Verbaus auszuheben (z. B. Spundwände). Weiterhin sind während der Bauphase Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich, wobei aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden mit einem geringen Wasserandrang zu rechnen ist und daher eine offene Wasserhaltung in Frage kommt. Für die Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Auf eine Unterkellerung sollte überall dort verzichtet werden, wo sich keine Torflagen im Gründungsbereich befinden, weil unterkellerte Bauwerke wegen der Grundwasserverhältnisse grundsätzlich wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden müssen und Sondermaßnahmen beim Baugrubenaushub erforderlich sind (s.o.).

Die hier getroffenen Angaben sind allgemeiner und orientierender Art und ersetzen nicht geotechnische Untersuchungen und Beratungen für einzelne Bauobjekte. Wegen der angetroffenen geotechnischen Verhältnisse ist eine geotechnische Erkundung und Beratung für einzelne Bauvorhaben im gesamten Baugebiet dringend angeraten. Dabei können die Untersuchungsergebnisse der geotechnischen Erkundungen für die Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

3.3 Altlasten

3.3.1 Allgemeines

Im Vorfeld der geplanten Umwandlung des Beck'schen Firmenareals in Wohnbauflächen wurde bei einer orientierenden Altlastenerkundung im Januar 2001 an einem Sondierpunkt (RK2) im Bereich der Neutralisation / Entfettung erhöhte Gehalte von aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) im Schichtwasser festgestellt. Weitere relevante Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen ergaben sich bei dieser Untersuchung nicht.

Aufgrund des Hinweises auf eine Bodenbelastung mit AKW wurde vor einer Änderung des Bebauungsplans „Herrweide / Pfaffental“ vom LRA Ortenaukreis eine Detailuntersuchung in diesem Verdachtsbereich gefordert. Die Detailuntersuchung soll als Ergebnis die Beurteilung und Abwägung einer potentiellen Gefährdung für die spätere Nutzung (Wohnbebauung) und für die Schutzgüter Oberflächengewässer und Grundwasser ermöglichen.

Zur Untersuchung o.g. Fragestellung wurden vom Ingenieurbüro Geosens Ingenieurpartnerschaft Krause, Schulze & Udri, Ebringen, die technischen Arbeiten für eine Detailerkundung durchgeführt.

Das untersuchte Gebiet ist im Lageplan der Anlage 2 markiert. Als Anlage 3 ist der ausführliche Bereich zur orientierenden Altlastenerkundung vom Januar 2001, als Anlage 4 der Bereich zur Detailerkundung vom September 2003 beigefügt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Detailerkundung sowie Empfehlungen zusammenfassend dargestellt.

3.3.2 Ergebnisse der Detailerkundung

Im Bereich der Entfettung / Neutralisation sind aromatische Kohlenwasserstoffe in den Untergrund eingedrungen. Die vergleichsweise geringen nachgewiesenen AKW-Gehalte in der Bodenluft und im Schichtwasser bei P11 weisen daraufhin, dass möglicherweise ein diffuser Eintrag durch die dort stattfindenden Produktionsabläufe die nachgewiesenen Belastungen hervorgerufen hat.

Im Zusammenhang mit den aktuellen Untersuchungsergebnissen im unmittelbaren Verdachtsbereich (P10, P11) und in dessen Grundwasserabstrom (P7, P8, P9), scheinen die im Januar 2001 bei RK2 nachgewiesenen AKW-Gehalte im Schichtwasser lokale Ursachen zu haben. Da RK2 im Umfeld des Abwasserkanals liegt, erscheint eine undichte Kanalstrecke als Eintragstelle für AKW-haltige Abwässer als wahrscheinlich. Das nachgewiesene AKW-Einzelstoffspektrum weist mit dem Stoff Toluol eine gewisse Überdeckung zwischen den aktuellen und den im Januar 2001 gemessenen Werten auf. Da bei den aktuellen Messwerten keine weiteren Einzelstoffe aus dem AKW-Spektrum nachgewiesen wurden, weist auch dieser Umstand auf eine lokale Ursache bei RK2 hin.

In grundwasserabstromiger Richtung bzw. in Richtung des Oberflächengewässers wurde weder im Schichtwasser an der Basis der Auffüllung, noch in den schichtwasserführenden Horizonten innerhalb der Schluffschichten AKW nachgewiesen. Auch im Grundwasser wurden keine AKW nachgewiesen. Eine Verteilung von AKW über diesen Wirkungspfad fand somit offensichtlich nicht statt.

Bei den durchgeführten Untersuchungen ergaben sich keine Hinweise, dass im Untersuchungsbereich bei jetzigem baulichen Zustand eine AKW-Belastung im Untergrund vorliegt, die zu einer Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser bzw. des nördlich liegenden Oberflächengewässers führen könnte.

Beim Gebäudeabbruch bzw. bei Erdarbeiten im Bereich der Neutralisation und den dort verlaufenden Abwasserkanälen sollte mit lokalen Bodenbelastungen durch AKW gerechnet werden. Diese sollten bei einer Umnutzung des Areals für eine Wohnbebauung entfernt werden. Eine bautechnische Sanierung dieser lokalen Bodenbelastungen lässt sich bei den zu erwartenden Tiefen erfahrungsgemäß relativ problemlos bis zu den erforderlichen Zielwerten durchführen. Eine Dokumentation zur Beweissicherung der Sanierungsmaßnahme wird

empfohlen. Aufwendungen für die Trennung des Erdaushubs, für Analytik und ggf. erforderliche Arbeitsschutzmaßnahmen sollten bei dieser Maßnahme vorgesehen und eingeplant werden.

Die mit Altlasten belastete Fläche wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

4. Begründung der Planinhalte und textlichen Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Zielsetzung ist es, im Gewann Herrweide-Pfaffental ein an die bestehenden Baugebiete angepasstes Wohngebiet mit hoher städtebaulicher und ökologischer Qualität zu entwickeln. Erreicht wird dies durch Bauungstreifen, die einen definierten Straßenraum entstehen lassen. Gleichzeitig wird der ökologischen Qualität durch für den Ortsrand kleiner Orte typischen Struktur von Hausgärten Rechnung getragen. Pflanzstreifen als Puffer zu angrenzenden Biotopflächen sowie Retentionsflächen runden das Ökologische Gesamtkonzept ab.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die an den westlichen und südlichen Grenzen des Gebietes einen definierten Ortsrand ausbilden. Im nördlichen Bereich zwischen neuer Erschließungsstraße, Fuß- und Radweg entlang des Mühlengrabens sowie Schmieheimer Str. ist in Anlehnung an die bestehenden Häuser des Ortsettes eine Bebauung mit Doppelhäusern und maximal 3 Wohneinheiten vorgesehen. In diesem letztgenannten Bereich sind die Baukörper in III-geschossiger Bauweise (II+Dachgeschoss) vorgesehen, im übrigen Gebiet in II-geschossiger Bauweise (I+Dachgeschoss) mit maximal 2 Wohneinheiten. Die geplanten Grundstücksflächen variieren von 300 m² (Doppelhaushälften) bis über 1.000 m² für freistehende Einfamilienhäuser. Die Zahl der Wohneinheiten wird bei ca. 30 pro ha liegen.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupteerschließungsstraße und der in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radweg bilden das kreuzförmige Erschließungsgerüst des Baugebiets. In Ihrem Schnittpunkt bildet der sog. "Dorfanger" den städtebaulichen Schwerpunkt des Areals. Von der Erschließungsstraße zweigen kurze Stichwege zur Erschließung der Baugrundstücke am Fuß- und Radweg entlang des Mühlengrabens ab.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Von den im WA allgemein zulässigen Nutzungen werden aufgrund des kleinen Gebietes und der verkehrlichen Erschließung die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2-5 der BauNVO ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können zugelassen werden, sofern nach Lage, Größe oder Anzahl die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes gegeben ist.

Für einen begrenzten Zeitraum wird die Aufrechterhaltung des Produktionsbetriebes der Firma Beck innerhalb des WA erlaubt. Die Firma Beck hat als Grundstückseigentümer eine Baulasterklärung in der Weise abgegeben, dass der Eigentümer der Grundstücke sich verpflichtet, die Produktion in den Gewerberäumen zum 31.12.2005 einzustellen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ), die Geschößzahl sowie die Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Wand- bzw. die Gesamthöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Insgesamt soll eine dem dörflichen Charakter angepasste Baustruktur ermöglicht werden.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der bebauten Umgebung und Topografie. Im gesamten Geltungsbereich ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss auszuführen, um die gewünschte Anpassung an die bestehende Bebauung zu erreichen und den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten.

Die zulässigen Traufhöhen, Firsthöhen und Höhenlagen des Rohfußbodens des ersten Vollgeschosses der Gebäude werden so definiert, dass sie dem Umfeld entsprechen und den Bauherren genügend Gestaltungsspielraum verbleibt.

Um der Zielsetzung einer kleinteiligen und familiengerechten Wohnbebauung gerecht zu werden, wird eine Beschränkung auf 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude in den mit "2" bezeichneten Baufeldern bzw. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude in den übrigen Baufeldern festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich auch aus ökologischen Gesichtspunkten aufgrund der Größe der Grundstücke. Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise, wobei in den mit "2" bezeichneten Baufeldern ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, in allen anderen Bereichen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen begründen sich in der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzung, sowie in der Absicht, in der dörflichen Struktur keine übermäßige Verdichtung zu erzeugen, die so sozialen Problemen führen könnte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen im Plan festgelegt und so bemessen, dass die Bebauung trotz angestrebter städtebaulicher Ordnung nach den individuellen Bedürfnissen der Bauherren errichtet werden kann. Zur Festlegung der städtebaulichen Raumbildung wird die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb des Baugebietes im zeichnerischen Teil definiert.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im zeichnerischen Teil von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Sichtflächen im Bereich von Straßeneinmündungen und an den Innenkurven der Haupteinfahrstraße ausgewiesen.

4.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten

Garagen und Carports sind nur auf den bebaubaren Grundstücksflächen und besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Unter Carports sind Konstruktionen zu verstehen, die maximal an 3 Seiten geschlossen sind. Pro Grundstück ist ein Garten- oder Gartengerätehäuschen mit einem umbauten Raum bis max. 20 cbm zulässig. Nebenanlagen zum Zwecke der Sammlung und Versickerung von Regenwasser sowie für Nebenanlagen zum Zwecke der Nutzung regenerativer Energie sind ausnahmsweise zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen oder sonstiger Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

Für Zufahrten und Hofflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine) zu verwenden. Im gesamten Geltungsbereich ist zu den Grundstücken jeweils nur eine Zufahrt zulässig. Die Gesamtbreite darf bei Einzelgaragen, -carports 3 m und bei Doppelgaragen, -carports und -stellplätzen 5 m nicht überschreiten.

Mit diesen Festsetzungen soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes vermieden und die ökologische Funktion der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewahrt werden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Sammlung oder Versickerung von Regenwasser unterstützt den ökologischen Gesichtspunkt.

4.6 Verkehr

Die Anbindung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Spitalstraße und die Schmieheimer Straße. Zusätzlich erfolgt eine neue Anbindung an die Schmieheimer Straße im südöstlichen Bereich des Gebiets. Zu diesem Zweck wird eine neue Brücke über den Dorfbach errichtet. Innerhalb des Baugebiets sind die Grundstücke über eine Erschließungsstraße sowie Stichstraßen erschlossen.

Die Haupteerschließungsstraße ist für Fahrzeug- und Radverkehr vorgesehen. Ein einseitiger Gehweg dient dem Fußgängerverkehr. Die Breite von 5,5 m ist so bemessen, dass der Begegnungsverkehr PKW und LKW (Müllfahrzeug) unproblematisch ist. Um die Geschwindigkeit des Verkehrs zu verringern, sind Verengungen auf 3 m als verkehrsberuhigende Maßnahme vorgesehen. Entlang der Haupteerschließungsstraße sind Längsparkplätze für PKW geplant. Die Stichstraßen werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen.

Das Gebiet ist in das örtliche Netz von Fuß- und Radwegen eingebunden. Der vom Baugebiet Mühlenpfad herunterführende Weg wird aufgenommen und über den sog. "Dorfanger" hinweg bis zum bereits bestehenden Fuß- und Radweg entlang des Dorfbachs weitergeführt.

Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht in fußläufiger Entfernung mittels der Bushaltestelle "Häldele" an der Schmieheimer Str.

4.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das gesamte Gebiet ist höhenmäßig an die Umgebung anzugleichen. Die geplanten Straßenhöhen geben das Niveau für die Baugrundstücke vor. Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, um den natürlichen Geländeverlauf beizubehalten und so ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,5 m zulässig. Um den damit verbundenen Eingriff zu begrenzen, ist dies nur auf 20% des Fassadenumfangs erlaubt.

Herr Dipl.-Ing. Horst-R. Dietrich, Freier Landschaftsarchitekt, Freiburg, hat die Eingriffsbewertung durchgeführt. In den Punkten 4.8 und 4.9 sind die Bestandsaufnahme sowie die Eingriffsbewertung dargestellt. Zugehörig sind die Anlagen 5 (Plan Bestandsanalyse) und 6 (Plan Ausgleichskonzept).

4.8 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft

4.8.1 Naturraum

Nach Fischer/Klink (1967) ist das Untersuchungsgebiet der Straßburg-Offenburger Rheinebene zuzuordnen.

Untereinheit: Mahlberg-Kippenheimweiler Platte (2101.62)

Das Gebiet läßt sich wie folgt kurz beschreiben: Terrassenreste im Wechsel mit breiten vermoorten und von Erlenbruchwald eingenommenen Niederungen

Potentiell natürliche Vegetation: Niederungen: Naßwiesen und Erlenbruchwald
 Niederterrasse: Halbtrockenrasen (im Südteil) und
 Eichen-Hainbuchenwald (im Nordteil)

4.8.2 Geologie / Ausgangssubstrat

Zwischen dem Unterlauf der Elz und der Lahr-Emmendinger Vorbergzone bilden die von den Schwarzwaldbächen geschaffenen Alluvialniederungen un die Reste der diluvialen Niederterrasse zusammen eine recht abwechslungsreiche Einheit. Die ehemalige Niederterrasse, die bis an den Fuß der Vorbergzone reicht, wurde von den Bächen zerschnitten und z.T. aufgefüllt. Insgesamt liegt eine leicht gegen Nord-West geneigte Landoberfläche vor. Durch Schotteranalysen lassen sich die Alluvionen in den Niederterrasse unterscheiden.

4.8.3 Boden

Die Entwicklung der obersten, belebten Verwitterungsschicht (Boden) wird überwiegend bestimmt durch

- Ausgangsgestein
- Klima
- Relief
- Vegetation
- Kulturmaßnahmen

Im Planungsgebiet kann folgende Bodenbildung beschrieben werden:

Geolog. Formation	Ausgangsmaterial der Bodenbildung	Bodenart	Bodentyp	Bodeneigenschaften
Quartär (Holozän)	Schotter und Grobsande aus dem Schwarzwald;	sandig-lehmiger Schluff und schluffig-sandiger Lehm, z.T. schwach kieshaltig auf tonigem Lehm	Auengley - Brauner Auenboden	zur Vernässung neigend (Staunässe); zeitweise Grundwasseranschluß

Bei den Böden lassen sich nasse, gleyähnliche Niederungsböden von höher gelegenen, trockneren kiesig-sandigen bis anlehmigen Braunerden auf der Niederterrasse unterscheiden.

4.8.3.1 Bewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzgesetz

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes nach dem Schlüssel zur "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" des Umweltministeriums Baden-Württemberg von 1995 (Heft 31) auf Grundlage des Liegenschaftskatasters des Vermessungsamtes Offenburg.

Folgende Klassenzeichen sind im Gebiet vertreten:

Flurstück-Nr. 762: L 3 a5 WZ /14
Flurstück-Nr. 757, 758, 759, 760: SL 3 Lö 62/69

Die fachliche Interpretation des Klassenzeichens erlaubt eine Erheblichkeitseinstufung über die Bewertungsklassen 1 (= geringe Bedeutung) bis 5 (= sehr hohe Bedeutung). Ab der Bewertungsklasse 3 (= mittlere Bedeutung) wird der Eingriff im allgemeinen als erheblich gewertet (Erheblichkeitsschwelle). Danach erfolgte die folgende Bewertung für die Bodenfunktionen.

Standort für Kulturpflanzen

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens für "Planzen verschiedener Arten, für welche Saat(Pflanz)gut produziert und züchterisch bearbeitet wird, um Pflanzenteile als Nahrungs- und Futtermittel, Rohstoff oder als Zierpflanzen nutzbar zu machen. Die Verbreitung dieser Pflanzen erfolgt gezielt durch den Menschen." (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit WBA, 1994). Im Prinzip wird hier die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung angesprochen.

Die Böden im Geltungsbereich haben im Bereich Flurstück-Nr. 762 **geringe Bedeutung**, im Bereich Flurstück-Nr. 757, 758, 759, 760 **hohe Bedeutung** als Standort für Kulturpflanzen.

Standort für die natürliche Vegetation

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens als Standort für "Pflanzen verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertes Saatgut verbreitet werden. Pflanzen der natürlichen Vegetation werden spontan durch Diasporen über Luft, Wasser, Tiere oder Menschen bzw. durch Brutknollen oder Ausläufer in oder über Böden verbreitet" (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, WBA, 1994). Damit wird die Funktion des Bodens zur Erhaltung von Artenreichtum und Genreserven sowie die potentielle Entwicklungsmöglichkeit eines Standortes zu einem wertvollen Lebensraum für Tier- und flanzengesellschaften erfaßt.

Die Böden im Geltungsbereich haben im Bereich Flurstück-Nr. 762 **sehr hohe Bedeutung**, im Bereich Flurstück-Nr. 757, 758, 759, 760 **geringe Bedeutung** als Standort für die natürliche Vegetation.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluß zu verzögern bzw. zu vermindern. Dabei ist ohne Belang, ob das Wasser im Boden gespeichert und somit den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung steht, von der Bodenoberfläche verdunstet oder zur Grundwasserspende beiträgt. Die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens vermindert den Direktabfluß des Regenwassers und wirkt sich deshalb dämpfend auf Hochwasserereignisse aus. Die Abgabe bzw. Zurückhaltung des Regenwassers reguliert die Grundwasserneubildung.

Die Böden im Geltungsbereich haben im Bereich Flurstück-Nr. 762 **mäßige Bedeutung**, im Bereich Flurstück-Nr. 757, 758, 759, 760 **sehr hohe Bedeutung** als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

Filter und Puffer für Schadstoffe

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, als natürliches Reinigungssystem Schadstoffe zurückzuhalten. Filtern bedeutet, daß feinste Schadstoffpartikel beim Durchgang durch den Boden in dessen Porensystem mechanisch zurückgehalten werden (= Sieb). Puffern bedeutet, daß Schadstoffe im Boden sorbiert, chemisch gefällt oder umgewandelt oder durch Organismen ab- oder umgebaut werden. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Verschmutzung steht in direktem Zusammenhang zu dem Filter- und Puffervermögen des Bodens. Bei durchlässigen Böden mit geringem Ton- und Humusanteil ist das Grundwasser stärker gefährdet als bei ton- und humusreichen Böden.

Die Böden im Geltungsbereich haben im Bereich Flurstück-Nr. 762 **mäßige Bedeutung**, im Bereich Flurstück-Nr. 757, 758, 759, 760 **sehr hohe Bedeutung** als Filter- und Puffer für Schadstoffe.

Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens mit seiner Beschaffenheit und seinem Aufbau natürliche Verhältnisse und Abläufe mit geologisch-bodenkundlichen Besonderheiten als naturgeschichtliche Urkunde sowie Bewirtschaftungs/Nutzungsformen mit konservierten Siedlungs- und Kulturresten als kulturgeschichtliche Urkunde aus prähistorischer und historischer Zeit zu dokumentieren.

Der Begriff "landschaftsgeschichtliche Urkunde" beinhaltet weiterhin seltene Böden und besonders landschaftsprägende geologisch-geomorphologische Strukturen (z.B. Toteislöcher, Rinnen, Tobel, Senken, Drumlins etc.).

Es sind keine Standorte vorhanden.

Lebensraum für Bodenorganismen

Diese Bodenfunktion kann derzeit noch nicht bewertet werden, da Bewertungsgrundlagen und -vorgaben nicht zur Verfügung stehen.

4.8.4 Wasserhaushalt

4.8.4.1 Oberflächengewässer

Das Gelände wird von einem kleinen Bach in NW-SO-Richtung durchquert. Es handelt sich um den Mühlgraben, (einem Vorfluter mit gleichmäßig ausgebautem Trapezprofil). Der Graben ist tief ins Gelände eingeschnitten. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung führte er nur wenig Wasser. Zwischen dem geschützten Biotop und der Intensiv-Weide befindet sich ein trockengefallener Graben.

4.8.4.2 Grundwasser

Der Aquifer lässt sich vertikal in ein Unteres, Mittleres und Oberes Kieslager gliedern, die jeweils durch sandig-schluffige Zwischenhorizonte voneinander getrennt sind. Das Grundwasser bewegt sich mehr oder weniger parallel zum Rhein.

Der Grundwasserflurabstand um Kippenheim beträgt laut hydrogeologischer Karte 2-3 m. Die Grundwassermächtigkeit beträgt ca. 40-60 m

Grundwasservorkommen und geologischer Untergrund stehen in engem Zusammenhang. So sind die quartären Kies- und Sandablagerungen im Oberrheingraben mit Grundwasser gefüllt (Porengrundwasser), das aufgrund seiner Mächtigkeit und Ausdehnung zu den bedeutenderen Grundwasservorkommen in Deutschland zählt. Das Grundwasser im Planungsgebiet bewegt sich vom Schwarzwaldrand aus in nord-nordwestlicher Richtung mit einem mittleren Gefälle von rund 1 ‰ rheinwärts. Die Fließrichtung des Grundwassers fällt im allgemeinen mit der der Oberflächengewässer zusammen.

4.8.5 Klima

Das gemäßigte Klima Mitteleuropas, das sich durch die Dominanz von Westwinden, mäßig hohe Niederschläge, und einen deutlichen Jahresgang der Temperatur auszeichnet, erfährt im Bereich des Oberrheingrabens verschiedene Abwandlungen. Durch die Lage zwischen den quer zur Hauptwindrichtung stehenden Mittelgebirgen (Vogesen, Schwarzwald) wird z.B. die Hauptwindrichtung auf Südwest umgelenkt. Besondere Effekte wie der "Vogesenföhn" sorgen für ein eher trockenes Klima. Hervorzuheben ist auch die relativ hohe Wärmegunst. Das Oberrheinische Tiefland gehört zu den wärmsten Gegenden Deutschlands. Zur Eigenart des oberrheinischen Klimas gehören aber auch die im Vergleich zum höher gelegenen Umland tiefen Temperaturen im Winter und in der Nacht (Kaltluftammelbecken) bei ruhiger Hochdruckwetterlage. Dies führt einerseits zu häufiger Wärmebelastung im Sommer, insbesondere in den innerörtlichen Bereichen, andererseits zu einer hohen Anzahl von Nebeltagen in Verbindung mit winterlichen Inversionswetterlagen.

Das Geländeklima läßt sich wie folgt beschreiben: Geringe Niederschlagsmengen in der Nähe der Rheinaue (ca. 600 mm) stehen höheren (ca. 800 mm) am Rande der Lahr-Emmendinger Vorberge gegenüber.

Die freien Lagen sind weitgehend windoffen. Die Spätfrostgefahr ist als mäßig, stellenweise als wenig einzustufen. Folgende Auflistung gibt einen Überblick über die wichtigsten Klimadaten:

- Lufttemperatur Jahresmittel: 9-9,5° C
- Niederschlag: Jahreshöhe (Median): ca. 800 mm
- übergeordnete Windrichtung: SW

4.8.6 Biotop / Vegetation / Nutzungen

POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION

Feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Seegras und Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald

Der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechend sind folgende Baum- und Straucharten zu erwarten:

Quercus robur, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Prunus padus, Alnus glutinosa, Acer pseudoplatanus (teilweise eingebracht), Tilia cordata; Prunus spinosa, Corylus avellana, Viburnum opulus, Crataegus laevigata, Lonicera xylosteum, Frangula alnus, Salix cinerea

REALE VEGETATION, NUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSSTRUKTUREN

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 20.08.2003.

Kurzcharakteristik des Gebietes:

Der nordwestliche Teil ist durch die Gewerbenutzung geprägt, es herrschen befestigte Flächen und Gebäude vor, unversiegelte Flächen sind nur innerhalb der Grünrabatten um die Gebäude vorhanden.



Bild: Versiegelte Flächen im Nordosten

Die offenen Bereiche sind überwiegend durch die ehemalige intensive Nutzung als Pferdekoppel geprägt, es wechseln nährstoffreiche Grünländer mit Hochstaudenfluren und Gehölzsukzessionen (vgl. Bestandsplan).



Nährstoffreiche Weidenbrache (Fl.St. 758, 759,760)

Im Südosten des Geltungsbereiches ist ein ehemaliger Fischweiher mit angrenzendem Gehölzbewuchs und Staudenfluren vorhanden. Zum Zeitpunkt der Erhebung war der Weiher nahezu trocken.



Weiher mit Hochstauden (rechtes Ufer) und Weidenbewuchs

Insgesamt wird die **Bedeutung des Gebietes für Arten und Biotope** als **mittel** eingestuft.

Die potentielle Bedeutung vor allem der Flächen auf dem Flurstück-Nr. 762 ist jedoch hoch, da hier überwiegend feuchte bis wechselfeuchte Bereiche anzutreffen sind. Die natürliche Ausprägung dieser Flächen dürfte in etwa dem des benachbarten, geschützten Biotops entsprechen.

Südwestlich an den Planbereich grenzt der besonders geschützte Biotop (gem. §24a Abs.1 NatschG B.-W.) Nr. 7712-317-1070 an.

Biotopbeschreibung: Feuchtgebiet mit Landschilfröhricht, Gebüsch feuchter Standorte, Seggenried und Feldhecke in der Talaue des Baches.

Der Standort dieses Inselbiotopes ist feucht bis sumpfig, im Sommer oberflächlich etwas trockener.

Biotopbewertung: Gebiet von lokaler Bedeutung (Wertstufe 4).

Liste der erhaltenswerten Bäume (Nr. vgl. Bestandsplan)

- 1 Silberweide, Stammdurchmesser ca. 50 cm
- 2 Weide, Stammdurchmesser ca. 30 cm
- 3 2 Erlen, Stammdurchmesser ca. 20 cm
- 4 Erle, 3-stämmig, Stammdurchmesser ca. je 20 cm
- 5 Silberweide, Stammdurchmesser ca. 30 cm
- 6 Roßkastanie, Stammdurchmesser ca. 60 cm (außerhalb Geltungsbereich)
- 7 Birnbaum, Stammdurchmesser ca. 100 cm (außerhalb Geltungsbereich)
- 8 2 Winterlinden, Stammdurchmesser ca. 30 cm (außerhalb Geltungsbereich)
- 9 Winterlinde, Stammdurchmesser ca. 30 cm (außerhalb Geltungsbereich)
- 10 Esche, Stammdurchmesser ca. 20 cm (außerhalb Geltungsbereich)

In der Tabelle zur Biotopbilanz werden die vorhandenen Nutzungen nach ihrer Biotopbedeutung im Bereich des Plangebietes charakterisiert und bewertet.

4.8.7 Erholungsfunktionen / Landschaftsbild

Es sind keine nennenswerten Funktionen vorhanden.

4.9 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

4.9.1 Gesetzliche Vorgaben

Eingriffstatbestand ist nach § 18 (1) BNatSchG die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit der Folge, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Das Verhältnis zum Baurecht beschreiben die §§ 1a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG.

Der verfahrenstechnische Ablauf der Eingriffsregelung wird mit den §§ 10,11 und 12 NatSchG BW festgelegt.

Mögliche Eingriffe im Rahmen der zu erwartenden Bebauung sind in der Stufenfolge Vermeidung/Minimierung - Ausgleich/Ersatz zu beurteilen:

1. Stufe: Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Sofern zu erwartende Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden werden können, ohne dabei das mit dem Vorhaben verfolgte Ziel zu gefährden, sind diese zu unterlassen.

2. Stufe: Ausgleich und Ersatz

Die nach der Minimierung der Eingriffsfolgen verbleibenden, mit der Straßenplanung verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind bestmöglichst auszugleichen (Optimierungsgebot).

Nach § 11 Abs. 2 NatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Neuregelung des Baugesetzbuches v. 1.1.98

Mit der Möglichkeit einer räumlichen und zeitlichen Trennung von Eingriff und Ausgleich ist hinsichtlich einer Kompensation deutlich mehr Spielraum gegeben. So ist nach § 1a Abs. 3 BauGB auch die strenge Unterscheidung von Ausgleich und Ersatz nicht mehr zwingend erforderlich.

Beide Stufen des Verfahrensablaufs unterliegen dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot nach §1a BauGB. Dies bedeutet, dass die prinzipiell gebotene vollständige Kompensation zu erwartender Beeinträchtigungen in der Abwägung überwunden werden kann, sofern als gleichwertig erachtete Belange denen von Natur und Landschaft entgegenstehen.

Damit besteht zwar keine strikte Verpflichtung zur Kompensation, doch erhalten die Belange von Natur und Landschaft entsprechend der in § 1 (5) Satz 1 formulierten Ziele ein erhöhtes inneres Gewicht, womit der Gesetzgeber im Rahmen der Gesamtabwägung eine weitestmögliche Kompensation fordert.

4.9.2 Der Eingriff durch das geplante Vorhaben

Eingriffsnachweis

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das den naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand laut Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erfüllt:

Durch Geländemodellierung, Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme wird die Bodengestalt derart verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

4.9.3 Bilanzierung des Biotopwertes und Gesamtbilanz

Gegenüberstellung

1. des Biotopwertes vorhandener Nutzungen/Landschaftselemente im Geltungsbereich des B-Planes
2. des Biotopwertes nach Durchführung des Vorhabens

1. BESTANDSDATEN				2. PLANUNGSDATEN, (Stand 02.10.2003)			
	Flächen, m ²	Faktor	Punkte		Flächen, m ²	Faktor	Punkte
Gebäudeflächen	3910	0	0	<i>Bezugsgröße B-Plan-Konzept</i>	26266		
Asphalt- u. Betonbefestigungen	1810	0	0	Gebäudeflächen (20566 m ² x 0,4)	8226	0	0
Pflasterwege	650	0	0	Verkehrsflächen	3837	0	0
Schotter- und Erdflächen	2940	0,1	294	private Freiflächen (20566 m ² - 708 m ² x 0,6)	11632	0,3	3489
Ruderalgrün / Auffüllung	220	0,2	44	öffentliche Grünflächen, Retentionsbereiche	780	0,6	468
Ziergärten, Pflanzrabatten	590	0,3	177	öffentliche Grünflächen Gehölzgruppen, Hochstaudenflur	1083	0,6	650
intensiv genutzte, nährstoffreiche Wiese	5300	0,3	1590	private Freiflächen mit Pflanzgebot, Pflanzungen	708	0,6	425
nährstoffreiche Hochstaudenflur	2570	0,3	771				
nährstoffreiche Wiesenbrache	2690	0,3	807				
Wall mit Bewuchs	370	0,4	148				
Hochstaudenfluren	2210	0,4	884				
Teichfläche	1250	0,5	625				
Gehölzgruppen / Hecken	960	0,6	576				
sonstige Flächen	796	0,4	318				
	26266		6234		26266		5032
davon erheblich (ab 0,3 Punktwert) A			5896	davon erheblich (ab 0,3 Punktwert) B			5032
				Punktedefizit (1 - 2)			-864
Ersatzmassnahmen (Aufwertung von Großböschungen im Gewinn Oberfahrental)							
Böschungen mit Magerwiese, Hochstauden				Magerrasen (potentieller Orchideenstandort)	3879	1	3879
und Gehölzaufwuchs (Durchschnittswert)	3879	0,75	2909				
				Punktegewinn (1 - 2)			970

Nach Durchführung des Vorhabens verbleibt ein Punkte-Defizit (zum Schutzgut Arten und Biotope) von ca. 864 Punkten, welches durch die geplanten Ersatzmaßnahmen im Gewinn Oberfahrental kompensiert werden wird.

Die Neuversiegelung beträgt (12.063 m² - 6.370 m² im Bestand): 5.693m².

Bilanz Eingriff-Ausgleich, Gebietsgröße ca. 2,63 ha

In der folgenden Tabelle werden den Eingriffen durch die geplante Bebauung Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz gegenübergestellt.

Nr.	Eingriff			Kompensation		
	Bedeutung 1*	Beeinträchtigung / Konfliktsituation	Umfang (ha)	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich / Ersatz	Kompensations- defizit
		Boden Klassenzeichen gem. Flurbilanz: L 3 a5 WZ /14 (ca. 66%), SL 3 Lö 62/69 (ca. 34%)				
1	x- xxxx	Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf <i>66% des Gebietes mit mäßiger, 34% mit sehr hoher Bedeutung</i>	0,569	Minimierung des Versiegelungsgrades, Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils, Festlegung wasserdurchlässiger Beläge, flächensparende Bauweise	Retention und Teilver- sickerung des Nieder- schlagswassers der Dachflächen in den Mulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Zeitlich verzögerte Ableitung des Wassers. Ersatz durch Extensi- vierung der Nutzungen im Gewann Oberfahrental (ca. 3.880 m²).	unerheblich
2	(x)- xxx	Verlust als Standort für Kulturpflanzen <i>66% des Gebietes geringer, 34% mit hoher Bedeutung</i>	0,569	-----	-----	erheblich
3	(x)- xxxx	Verlust als Standort für die natürliche Vegetation 66% des Gebietes mit sehr hoher, 34% mit geringer Bedeutung	0,569	-----	Ökologische Aufwertung der Flächen innerhalb des öffentlichen Grüns. Ersatz durch Aufwertung von Großböschungen im Gewann Oberfahrental (ca. 3.880 m²).	unerheblich
4	(x)- xxxx	Verlust als Filter und Puffer für Schadstoffe 66% des Gebietes mit mäßiger, 34% mit sehr hoher Bedeutung	0,569	wie 1)	-----	erheblich
		Grundwasser				
5	x- xxxx	Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	0,569	wie 1)	wie Maßnahmen zu Nr. 1	unerheblich
		Oberflächengewässer				
6		im Geltungsbereich nicht vorhanden	-----	-----	-----	-----

Erläuterung: xxxx = sehr hohe, xxx = hohe, xx = mittlere, x = mäßige, (x) = geringe Funktionserfüllung/Bedeutung

Nr.	Eingriff			Kompensation		
	Bedeutung 1*	Beeinträchtigung / Konfliktsituation	Umfang (ha)	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich / Ersatz	Kompensations- defizit
		Biotop- und Artenschutz				
7	xx -xxx	- Verlust von Biotopen mit mittlerer bis hoher Bedeutung (intensiv genutzte Wiesen / Hochstaudenfluren, Teichflächen, Gehölze)	0,72	Erhalt und Schutz der im Bestandsplan gekennzeichneten Einzelbäume (7 Stck.). Schutz des angrenzenden geschützten Biotopes durch Anlage eines 5 m breiten Pufferstreifens (über private Pflanzgebote).	Ausgleich durch Aufwertung der Biotop-funktionen innerhalb des öffentlichen Grüns (ca. 1.860 m ²), sowie durch Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen / Gärten (ca. 800 m ²). Ersatz durch Aufwertung von Großböschungen im Gewann Oberfahrental (ca. 3.880 m ²).	unerheblich
8	x- xx	- Verlust von Biotopen mit mäßiger bis mittlerer Bedeutung (Ruderalflur, Ziergärten, Intensiv-Weide)	0,86	-----	wie 7	unerheblich
		Klima				
9	x	Beeinträchtigung des Lokalklimas	nicht quantifizierbar	wie 1)	Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet durch Pflanzungen von Hecken und Einzelbäumen, Minimierung der Versiegelung	unerheblich
		Landschaftsbild / Erholung				
10	x	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungsraumes für die örtliche Erholung	nicht quantifizierbar	landschaftstypische Einbindung des Gebietes mit standortgerechten Gehölzen, Pflanzung von Einzelbäumen	Durchgrünung des Gebietes (Straßenbäume)	unerheblich

1* Erläuterung: xxxx = sehr hohe, xxx = hohe, xx = mittlere, x = mäßige, (x) = geringe Funktionserfüllung/Bedeutung

4.9.4 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,63 ha, die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen beträgt ca. 0,57 ha.

Eingriffe in Bereiche mit hoher (bis sehr hoher) Bedeutung liegen in Teilbereichen des Gebietes für alle Bodenfunktionen sowie Grundwasserfunktionen vor.

In kleineren Flächen ist der Verlust für Biotopfunktionen mit mittlerer-hoher Bedeutung zu verzeichnen. Alle anderen Funktionen weisen eine mäßige-mittlere Bedeutung auf.

Für den Verlust von Flächen für die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie den Verlust von Grundwasserfunktionen wird durch die Anlage von Retentions- und Versickerungsmulden (für das Dachwasser) ein Teilausgleich im Gebiet erzielt.

Für den Verlust von Biotopfunktionen sowie der Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ kann lediglich teilweise eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden. Im Sinne des Vermeidungsgebotes können 7 Bäume erhalten werden. Durch öffentliche und private Pflanzgebote wird ein teilweiser Ausgleich für der Biotope geschaffen.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden Ersatzmaßnahmen im Bereich der Vorbergzone, Gewinn Oberfahrental (ca. 3.880 m² Großböschungen) durchgeführt. Diese Ersatzmaßnahmen wurden im Vorfeld mit dem Naturschutzbeauftragten, Herrn Bischff, vor Ort am 20.01.2004 abgestimmt.

Durch die Ein- und Durchgrünung des Gebietes werden Beeinträchtigungen der Landschaftsbild- und Erholungsfunktionen ausgeglichen.

Damit sind alle Beeinträchtigungen / Gefährdungen der untersuchten, betroffenen Raumfunktionen i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Fazit

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, daß nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Dieses Ziel wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs in Verbindung mit den Ersatzmaßnahmen weitestgehend erreicht.

4.10 Schutz des Grundwassers

Das geplante Baugebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Wassergewinnungsanlage Schambachtal der Gemeinde Kippenheim. Zum Schutz des Grundwassers werden daher die folgenden Festsetzungen getroffen:

Die gültige Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes Nr. 336 der Gemeinde Kippenheim ist zu beachten.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers eintreten kann.

In Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung der Bodenfläche zu minimieren.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

4.11 Ver- und Entsorgungsflächen

Im Bereich der Stichstraßeneinmündungen Stellflächen für Mülltonnen ausgewiesen, um eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des fließenden Verkehrs zu verhindern.

4.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde vom Ingenieurbüro W.+K. Mutter, Karlsruhe, ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Zur Begrenzung des Oberflächenabflusses in den Mühlengraben werden zwei Retentionsbereiche im Südosten und Nordosten des Areals geschaffen. Die Erläuterung des Entwässerungskonzeptes ist als Anlage 7 beigefügt.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Dach- Form und Neigung orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen. Bei Doppelhäusern wird aus Gründen des Ortsbildes auf eine harmonisch abgestimmte Gestaltung der Baukörper Wert gelegt. Flachdächer sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen extensiv zu begrünen.

5.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Freiflächengestaltung ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten ein sehr wichtiges und prägendes Element für das Plangebiet.

Die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen im Vorgartenbereich wird in Hinblick auf das Orts- und Straßenbild festgesetzt. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist eine Einfriedigung mit Mauern nicht zulässig. Der öffentliche Straßenraum soll primär durch die Bebauung und die Bäume gegliedert und optisch definiert werden.

5.2.1 Pflanzbindungen im Geltungsbereich gem. §9, Ziff. 25b BauGB

Die im Plan Zeichnerischer Teil eingetragenen, vorhandenen Bäume sind aus ökologischen Gründen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

5.2.2 Pflanzgebote für Bäume gemäß §9, Ziff. 25a BauGB auf öffentlichen Flächen

Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und den öffentlichen Autostellplätzen sind aus Gründen des ökologischen Ausgleichs gemäß Planeintrag Zeichnerischer Teil vorzusehen.

5.2.3 Pflanzgebote für Bäume gemäß §9, Ziff. 25a BauGB auf privaten Flächen

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die einzelnen Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Gehölzliste, Anlage 1, Bereich A, zu begrünen. Bei Ausfall von Arten ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Ein Mindestanteil an begrünter Fläche ist im Sinne von §10 LBO sicherzustellen.

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm gemäß Pflanzliste, Anlage 1, Bereich A, zu pflanzen und zu erhalten.

5.3 Werbeanlagen

Die Einschränkung in der Verwendung von Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten.

6. Städtebauliche Daten

	ha	%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2,06	78,3
Verkehrsflächen	ca. 0,38	14,6
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,18	7,1

Größe des Plangebietes	ca. 2,62	100
Maximal mögliche Anzahl der Wohneinheiten	ca. 81	
Anzahl der Bewohner	ca. 100 - 150	