

Bebauungsplan „Lindenfeld-Steinhalde Neu“, Kippenheim

Abwägungsvorschlag nach Offenlage, Stand 02.12.2011

Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom:	Stellungnahme	Auswertung/Abwägung (Empfehlung Planer/Verw.)	Beschluss-Gemeinderat	weitere Beteiligung erforderlich
Reg.Präs. Freiburg Abt. 2, Ref. 25 Denkmalpflege	28.07.2011	<p>Im südlichen Bereich des Bebauungsplans liegt eine Fläche, die nach § 2 DschG geschützt ist. In diesem Bereich sind frühmittelalterliche Siedlungsreste zu erwarten. Hinweise dafür haben bisher Eisenschlacken und Eisenfunde geliefert.</p> <p>Im Vorfeld der Erschließung und Bebauung müssen in diesem Bereich durch die archäologische Denkmalpflege geomagnetische Messungen durchgeführt werden, um Hinweise zur Struktur dieser Siedlung zu gewinnen. So kann geklärt werden, wo flächige archäologische Untersuchungen notwendig werden, die mit der archäologischen Denkmalpflege frühzeitig abgestimmt werden müssen. An den entstehenden Kosten ist der Vorhabensträger zu beteiligen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass archäologische Funde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 20 DschG B.W. unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege im Regierungspräsidium Freiburg zu melden sind.</p>	<p>Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bis auf ein Grundstück komplett bebaut. Bei den bisherigen Baumaßnahmen sind keine Fundstücke zu Tage getreten, daher erscheint eine geomagnetische Untersuchung wenig sinnvoll. Es wird daher empfohlen, die Anregung zurückzuweisen.</p> <p>Der Fundhinweis ist bereits im schriftlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.</p>		ja
Reg.Präs. Freiburg Abtl.6 Landespolizeidirektion	12.08.2011	<p>Das Planungsgebiet befindet sich ca. 10,2 km südlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr außerhalb dessen Bautenschutzbereiches. Belange der Luftfahrt sind nicht berührt und es werden gegen das Verfahren keine Einwände erhoben.</p>			nein
Reg.Präs. Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	05.08.2011	<p>Geotechnik: Im Plangebiet stehen vermutlich bindige Lockergesteine als Baugrund an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Grundwasser: Zum Bau von Erdwärmesonden wird auf den Leitfaden des UM verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis auf geotechnische Beratung ist bereits im schriftlichen Teil des Bebauungsplans enthalten.</p>		ja
Vermögen und Bau Baden-Württ. Freiburg	18.07.2011	<p>Interessen des Landes Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) werden durch das Planverfahren nicht berührt.</p>			nein
Regionalverband „Südl. Oberrhein“	11.08.2011	<p>Aus regionalplanerischer Sicht wird dem Bebauungsplan zugestimmt.</p>			nein
LRA Ortenaukreis Baurechtsamt	18.08.2011	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist daher eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p> <p>Unter Ziff. 3 wird mitgeteilt, dass das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch maximale Wand- und Firsthöhe gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt ist. Im zeichnerischen Teil finden sich jedoch nur Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe (12m). Im nächsten Absatz wird im zweiten Satz auf die Bezugshöhe (gemeint ist der untere Bezugspunkt) im zeichnerischen Teil hingewiesen. Dort findet sich jedoch kein unterer Bezugspunkt.</p>	<p>Formulierung Wandhöhe entfällt, der Höhenbezugspunkt ist im schriftlichen Teil direkt unter der Nutzungsschablone definiert</p>		ja

		Der letzte Absatz unter Ziff. 3 enthält keine Festsetzungen und sollte daher weggelassen werden. Die erforderlichen Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren ergeben sich aus der LBOVVO	Die war im alten B-Plan so formuliert, kann aber entfallen		
Stadt Lahr Baurechtsbehörde	18.07.2011	Es bestehen keine Bedenken.			nein
LRA Ortenaukreis Amt für Wasser- Wirtschaft und Bodenschutz	31.08.2011	<p>Der Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Änderung gem. Ziff I. Abwasserentsorgung 1.1 – Art der Vorgabe – unsere Zustimmung.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wurde nachträglich hinsichtlich der beabsichtigten Entwässerungskonzeption ergänzt. In der ursprünglichen Planung wurde das Thema Regenwasserbehandlung im bereits überwiegend bebauten Gewerbegebiet nicht berücksichtigt. Die entwässerungstechnische Erschließung des Gewerbegebietes soll wie bislang auch im Trennsystem erfolgen.</p> <p>Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist für den Ortsteil Schmieheim ein Generalentwässerungsplan in Bearbeitung (Ing.Büro Mutter, Karlsruhe). Um dem o.g. Bebauungsplan zustimmen zu können wurde in einem gemeinsamen Gespräch mit den zuständigen Planern Herren Jäggle und Mutter vereinbart, dass das Thema Regenwasserbehandlung im künftigen GEP abschließend geklärt wird.</p> <p>Bei den noch möglichen Erschließungsmaßnahmen (3 Grundstücke) im betreffenden Gewerbegebiet ist bei Bedarf eine dezentrale Regenwasserbehandlung auf den jeweiligen Grundstücken umzusetzen.</p> <p>Die erforderlichen Ergänzungen wurden in der Begründung, Ziff. 10 Entwässerungssystem und in den Örtlichen Bauvorschriften, Ziff. 4 Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO der Bebauungsplanunterlagen entsprechend aufgenommen (Mail vom 29.08.2011 des Architektur- und Ing.Büro Mathis und Jäggle).</p> <p>Wir empfehlen bei künftigen Bebauungsplänen die untersuchten Entwässerungsmöglichkeiten und das tatsächlich gewählte Entwässerungssystem (i.d.R modifiziertes Misch- oder Trennsystem) zusammenfassend in einem gesonderten Abschnitt darzustellen.</p>			ja
LRA Ortenaukreis Gesundheitsamt	28.07.2011	Keine Anregungen und Bedenken			nein
LRA Ortenaukreis Straßenbauamt	11.08.2011	<p>Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit uns abgestimmt. Soweit die Bedingungen in der Mail vom 18.06.2010 an das Ingenieurbüro Mutter eingehalten werden, bestehen keine Bedenken.</p> <p>In der schriftlichen Stellungnahme vom 20.01.2010 wird folgendes ausgeführt: „Die Maßnahme befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an der K 5342. Bereits heute existiert eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur Kreisstraße. Diese soll ausgebaut und weiter genutzt werden. Die bestehenden Sichtverhältnisse sind in beide Richtungen gut. Sofern diese nicht durch Bepflanzungen eingeschränkt werden, bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Übrigen sind bei der Neubepflanzung entlang der Straße die neuen RPS zu berücksichtigen. Dies bedeutet ein Mindestabstand für Hochstämme von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand. Etwasige Änderungen der bestehenden Entwässerungseinrichtungen wären mit uns abzustimmen. Weitere Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden nicht geltend gemacht.“</p>	Der neue Mindestabstand wird in den schriftlichen Teil übernommen.		nein

LRA Ortenaukreis Amt für Flurneu- ordnung	19.07.2011	Anregungen und Bedenken werden nicht erhoben.			nein
LRA Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft	19.07.2011	<p>Im südlichen Bereich des Bebauungspans werden weitere bisher landwirtschaftlich genutzte Areale überplant. Den mit der Umsetzung verbundenen weiteren Verlust fruchtbarer landwirtschaftlicher Flächen bedauern wir und machen darauf aufmerksam, dass bei zukünftigen Projekten möglichst keine weiteren Nutzflächen für nicht landwirtschaftliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollten.</p> <p>Um spätere emissionsbedingte Konflikte aufgrund unvermeidbarer Abdrift bei Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln auf angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen zu vermeiden, ist ausgehend vom Baugrundstück ein Immissionsschutzstreifen von 10 m gegenüber Ackerflächen bzw. 20 m gegenüber Intensivobstkulturen einzurichten. Bei Hochstammanlagen ist der Abstand sogar auf 50 m auszuweiten. Laut ihren Unterlagen soll zu den im Süden und Westen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abstand von 10 m eingehalten werden. Da im südlichen Planungsbereich eine Obstanlage an die Baugrundstücke grenzt, ist es geboten, den Schutzstreifen entsprechend den oben genannten Abständen auszustatten.</p> <p>Wir regen an, zu prüfen, die gesamte Obstwiese, die z. T. in dem von ihnen aufgeführten 10 m breiten Schutzstreifen liegt, im Rahmen einer Kompensation zu extensivieren und den Bewirtschafter entsprechend zu entschädigen.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken gegenüber dem Vorhaben.</p>	<p>Das angesprochene südliche Bereich liegt seit dem Jahr 2000 komplett innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungs-plans. Durch die nun vorliegende Änderung wird die Gewerbegebietsfläche verkleinert, somit entsteht effektiv sogar wieder mehr landwirtschaftlich nutzbare Fläche.</p> <p>Südlich des Gebiets befindet sich keine Obstwiese. Bezüglich der im Westen angrenzenden Obstwiese ist nach Auffassung der Gemeinde kein Nutzungskonflikt zu erwarten, der einen Abstand von 50 m erforderlich machen würde. Die Erfahrung mit der bereits bestehenden Bebauung (Betriebsleiterwohnhaus) zeigt, dass diese Nutzungen problemlos nebeneinander existieren können.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die Anregungen und Bedenken zurückzuweisen.</p>		ja
LRA Ortenaukreis Abfallwirtschaft	19.07.2011	Es ergeben sich keine Bedenken.			nein
LRA Ortenaukreis Amt für Natur- Schutz Naturschutzbeauf.	07.10.2011	Gegen den Bebauungsplan „Lindenfeld-Steinhalde Neu“ bestehen von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Bedenken.			nein
Polizeidirektion Offenburg	19.07.2011	Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen weder Anregungen noch Bedenken.			nein
IHK Südlicher Oberrhein Freiburg	19.07.2011	<p>Wir bitten die Gemeinde Kippenheim, alle Änderungen im Einzelnen in der Begründung aufzuführen und nachvollziehbar darzulegen, dass den hiervon tangierten Betrieben hierdurch keine Nachteile entstehen.</p> <p>Es wird angeregt den möglichen Rahmen bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für Gewerbegebiete nach der Baunutzungsverordnung auszuschöpfen. Mit der Festsetzung einer GRZ von generell 0,8 würde die effizienteste Nutzung der Grundfläche ermöglicht. In den Planunterlagen findet sich derzeit im gesamten Gebiet (GE und GEe) eine GRZ von nur 0,6.</p>	<p>Die betroffenen Betriebe waren von Anfang an in die Bebauungsplanänderung eingebunden, vorgebrachte Wünsche wurden in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 ist technisch nicht erforderlich da alle Betriebe bisher mit der GRZ 0,6 zurechtgekommen sind und auch von keinem Betrieb dahingehende Änderungswünsche vorgebracht wurden. Zudem wird eine noch stärkere Verdichtung bzw. massivere Bebauung in Hinblick auf das Landschaftsbild und die Nähe zum jüdischen Friedhof als problematisch erachtet.</p>		ja

			Es wird daher empfohlen, die Anregungen und Bedenken zurückzuweisen.		
Handelsverband Südbaden Konstanz	05.08.2011	Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, worin Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Im Bereich Einzelhandel sind keine Festsetzungen vorgesehen. Zur Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs mit innenstadtrelevanten Sortimenten regen wir an, dass Handel, wenn überhaupt, dann nur für nichtinnenstadtrelevante Sortimente zugelassen wird. Dies bedeutet, dass in dieser peripheren Lage innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sollten. Es sind alle Maßnahmen zu unterstützen, die die fußläufige Versorgung im zentralen Versorgungsbereich stärken.	Es wird empfohlen der Anregung zu folgen und zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels grundsätzlich einen Einzelhandelsausschluss festzuschreiben. Es wird jedoch vorgeschlagen, den vor Ort produzierenden Betrieben den Verkauf eigener Waren in einem Werks- oder Hofverkauf zu ermöglichen.		ja
SWEG	18.07.2011	Aus Sicht des ÖPNV bestehen keine Einwände.			nein
Deutsche Telekom AG	26.07.2011	Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.			nein
E-Werk Mittelbaden Lahr	21.07.2011	Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurden die Arbeiten für die elektrischen Versorgungsanlagen durchgeführt und auch abgeschlossen. Somit ist eine Erweiterung bzw. Änderung des vorhandenen Stromleitungsnetzes nicht erforderlich. In Teilbereichen sind lediglich je nach Baufortschritt die Hausanschlüsse fertig zu stellen.			ja
NABU-Gruppe Lahr	19.07.2011	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken: <ul style="list-style-type: none"> - Bitte, die Anforderung im Pflanzgebot Ziffer 7.1.1 zur Pflanzung eines großkronigen Baumes in großkronigen Laubbaum zu ändern, um den Einsatz von Nadelgehölzen auszuschließen. - Es müsste nach Auffassung des NABU nochmals geprüft werden, ob der Ausgleich tatsächlich hergestellt werden kann. - Die im Gebiet vorhandenen Flachdächer sind nicht begrünt. Statt dessen wurde überwiegend die Option der Solarenergienutzung umgesetzt. Dabei ist es in diesem kleinen Gebiet zu einem regelrechten Wildwuchs verschiedener Dachauf- und Überbauten gekommen, die wohl kaum als dem Landschaftsbild förderlich bezeichnet werden können. Wir schlagen vor, die Ziffer 1.2. der Örtlichen Bauvorschriften klarer zu formulieren, um künftig zu verhindern, dass Flachdächer zur Umgehung der Begrünungsaufgabe eine weitere „Dachdeckung“ aus Solaranlagen erhalten. Sinnvoll wäre in diesem Zusammenhang außerdem die Klärung der Frage, ob sich Gebäude in ihrer Form vollständig den Erfordernissen der Solarnutzung unterordnen dürfen, wie sich das am Südrand des Gebietes abzeichnet. 	Es wird empfohlen den Hinweis „Laubbaum“ in den textlichen Teil aufzunehmen. Gemäß gesetzlicher Vorgabe besteht keine Verpflichtung zur Überprüfung, ob der Ausgleich erbracht wurde. Es wird daher empfohlen, die Anregung zurückzuweisen. Der letzte Abschnitt der Stellungnahme spiegelt den Konflikt zwischen Landschaftsschutz und Nutzung regenerativer Energien deutlich wieder, wobei die Gemeinde die vorhandene solare Stromgewinnung begrüßt und daher auch keine Begrünungsaufgabe erlassen würde. Es wird daher empfohlen, diese Anregung zurückzuweisen.		ja
Badenova	08.08.2011	Keine Einwendungen.			nein

Abwasserzweckverband Südliche Ortenau Ettenheim	19.07.2011	Seitens des Abwasserzweckverbandes bestehen keine Bedenken oder Anregungen.			nein
Vereinbarte Verwaltungsgem. der Stadt Ettenheim	25.07.2011	Keine Bedenken.			nein
Stadt Lahr Rechts- und Ordnungsamt	21.07.2011	Die Änderungsplanung ist aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht unbedenklich. Etwaige straßenverkehrsrechtliche Anordnungen werden unabhängig vom Planungsverfahren getroffen.			nein
Stadt Lahr Tiefbauamt	18.07.2011	Keine Bedenken.			nein
Freiw.Feuerwehr Kippenheim	22.08.2011	Keine Bedenken.			nein
Stadt Mahlberg	22.08.2011	Keine grundsätzlichen Bedenken. Da aber die Oberflächenentwässerung zumindest der Dachwässer dieses Baugebiets über den Dorfbach Schmieheim-Altendorf in den Kapuzinergraben erfolgt, dessen Aufnahmekapazität fast überlastet ist, ist seitens der Gemeinde Kippenheim dafür zu sorgen, dass die anfallenden Regenwässer für die neuen Gewerbegrundstücke durch entsprechende Rückhaltung nur so dem Dorfbach zugeführt werden, dass seine Aufnahmekapazität nicht weiter belastet wird. Sollte dies nicht gewährleistet werden, besteht die Gefahr, dass der Kapuzinergraben die angrenzenden Grundstücke auf der Gemarkung Mahlberg überflutet; das darf nicht sein.	Die geplante Änderung führt zu einer Verringerung der ursprünglich vorgesehenen Bauflächen und damit auch der Abflussmenge. Darüber hinaus führt die zeitliche Verzögerung und die daraus resultierende Abflachung der Abflusswelle zu keinem nennenswerten Anstieg der Spitzenabflussmengen in Mahlberg. Es wird daher empfohlen, die Bedenken zurückzuweisen.		ja

Einzelpersonen und sonst. Organe	Schreiben vom:	Stellungnahme	Auswertung/Abwägung (Empfehlung Planer/Verw.)	Beschluss-Gemeinderat	weitere Beteiligung erforderlich
		keine			