Begründung **29.09.2026**

14. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim

1.1 Gemarkung Gemeinde Kippenheim, Bereich Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“

Umwidmung von

- **Flächen für die Landwirtschaft (ca. 0,48 ha)**

in Flächen für den Gemeinbedarf "Feuerwehr".

Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Kippenheim wie auch der Ortsteil Schmieheim verfügen bisher über ein jeweils eigenes Feuerwehrgerätehaus in der Ortslage.

Das Alter der bestehenden sanierungsbedürftigen Feuerwehrgerätehäuser sowie die Tatsache, dass sich die beiden Abteilungen Kippenheim und Schmieheim schon offiziell zusammengeschlossen haben und durch einen Gesamtkommandanten vertreten werden, führen zu der Entscheidung, ein neues gemeinsames Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Auch der Feuerwehrbedarfsplan bewertet die Zusammenlegung der beiden Abteilungen und den neuen Standort im Hinblick auf die Einsatzzeit für sinnvoll.

Nach eingehender Prüfung und nach erfolgter Beteiligung der Feuerwehrabteilungen Kippenheim und Schmieheim hat der Gemeinderat von Kippenheim im März 2025 beschlossen, die Feuerwehrabteilungen Kippenheim und Schmieheim künftig an einem Standort zusammenzuführen und hierfür ein gemeinsames neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten.

Als gemeinsamer Feuerwehrstandort wurde der Bereich Sportareal/Schwimmbad Kippenheim gewählt, der sich in der Mitte beider Ortslagen befindet und von dem alle Bereiche schnell erreicht werden können.

Ein Fachbüro für Brandschutz hat im Vorfeld einen gemeinsamen Standort für die Abteilungen Kippenheim und Schmieheim im Bereich Sportareal /Schwimmbad Kippenheim aus fachlicher und feuerwehrtechnischer Sicht geprüft.

Unter Berücksichtigung von bestimmten Vorgaben, haben die Verwaltung zusammen mit dem Gemeinderat und dem Ortschaftsrat in zwei Klausurtagungen andere Grundstücke in diesem Bereich auf Eignung, Verfügbarkeit und Realisierbarkeit des Vorhabens geprüft.

Unter Berücksichtigung verschiedener planerischer Rahmenbedingungen, Vorgaben und sonstigen Restriktionen wurden verschiedene Optionen für ein Feuerwehrgerätehaus aus fachlicher Sicht geprüft und Gespräche mit den betroffenen Vereinen und Akteuren geprüft.

Letztendlich wurden im genannten Areal 5 Standorte auf Eignung, Verfügbarkeit und zeitliche Realisierbarkeit geprüft.

Voraussetzung für die Entscheidung für einen neuen Standort war, dass das Areal weiter sportlich genutzt werden kann. Die Bewertung der 5 Standortsalternativen erfolgte in einer gemeinsamen Klausur von Gemeinderat und Ortschaftsrat.

Nach weiteren Gesprächsrunden mit der Feuerwehr unter Darlegung der verschiedenen Vorteile und Herausforderungen der einzelnenn Standorte, hat sich der Gemeinderat für den Standort im Müllertal entschieden.

Für den Standort Müllertal südlich des Sportplatzes und östlich des vorhandenen Parkplatzes sprechen die kürzeste und direkte Zufahrt, eine händelbare Topografie sowie Erweiterungspotential aufgrund der Flächengröße.

Wichtige Kriterien waren auch, dass mit diesem Standort kein Eingriff in die Sportanlagen und damit keine Kosten entstehen und die Vereine nicht eingeschränkt werden. Die Flächengröße erlaubt zudem auch eine Umfahrbarkeit des Gebäudes für Schulungszwecke sowie Freiflächen, auch für soziale Nutzungen.

Der Flächenbedarf wurde anhand eines Raumprogrammes in Abstimmung mit der Feuerwehr durch ein Fachbüro im Vorfeld ermittelt. Zusätzlich berücksichtigt wurden bei der Flächenausweisung Rangierflächen vor dem Gebäude, eine Umfahrt sowie Übungsflächen und potentielle Erweiterungsflächen.

Mit der Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim und der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus“ auf Gemarkung Kippenheim im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses sowie zugehöriger ökologischer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bereichs der Planungsverantwortung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim geschaffen werden.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung. Das Plangebiet schließt südlich an das bestehende Sportareal an. Die westliche Grenze ergibt sich aus dem ausgewiesenen Biotop, das von der Flächenausweisung unberührt bleibt.

Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt hinsichtlich Vorgaben der Raumplanung im Bereich der Entwicklungsachse Freiburg – Emmendingen - Lahr – Offenburg. Es ist der Raumkategorie „Verdichtungsbereich Ländlicher Raum“ zugeordnet.

Im Bereich Freiraumstrukturen weißt der Regionalplan des Verbands Region Südlicher Oberrhein südlich und östlich angrenzend „Regionaler Grünzug“ aus.

Bebauungsplanverfahren

Der B-Plan überlagert teilweise den rechtskräftigen B-Plan Sportgebiet "Ried" (südlicher Teilbereich). Mit Inkrafttreten des B-Planes " Feuerwehrgerätehaus" wird dieser Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes geändert. Es ist erforderlich, das Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen sowie einer Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und einem Umweltbericht durchzuführen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren noch geprüft.

Bodenaltlasten

Es wurde kein Altlastenstandort identifiziert.

Hochwasser

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Überflutungsflächen vorhanden.

Waldflächen

Waldflächen sind von der Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Flächen

Bei der Umsetzung des Vorhabens werden der Landwirtschaft hochwertige Nutzflächen entzogen, die gemäß der Flurbilanz 2022 des Ortenaukreises als Vorrangflur eingestuft sind. Dadurch wird kein Landwirt in seiner Existenz bedroht. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Umweltprüfung einschließlich Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden auch umfangreiche Erhebungen im Bereich Umwelt- und Artenschutz durchgeführt. Dadurch liegt bereits umfangreiches Basisdatenmaterial vor. Seitens des Büros EPE, Freiburg, wurde im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen.

Auf der Grundlage dieser Daten wurde für die Änderungsfläche des Flächennutzungsplans vom Büro PLU, Freiburg, ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht kommt hinsichtlich der geplanten Flächenumwidmung zu folgendem Ergebnis:

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzfachlicher Sicht wird das Gebiet im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage und die vorherrschenden Nutzungen/Biotoptypen und bei Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffenden Maßnahmen insgesamt als geeignet angesehen.

Das Dokument wird dieser Begründung als Anlage beigefügt.

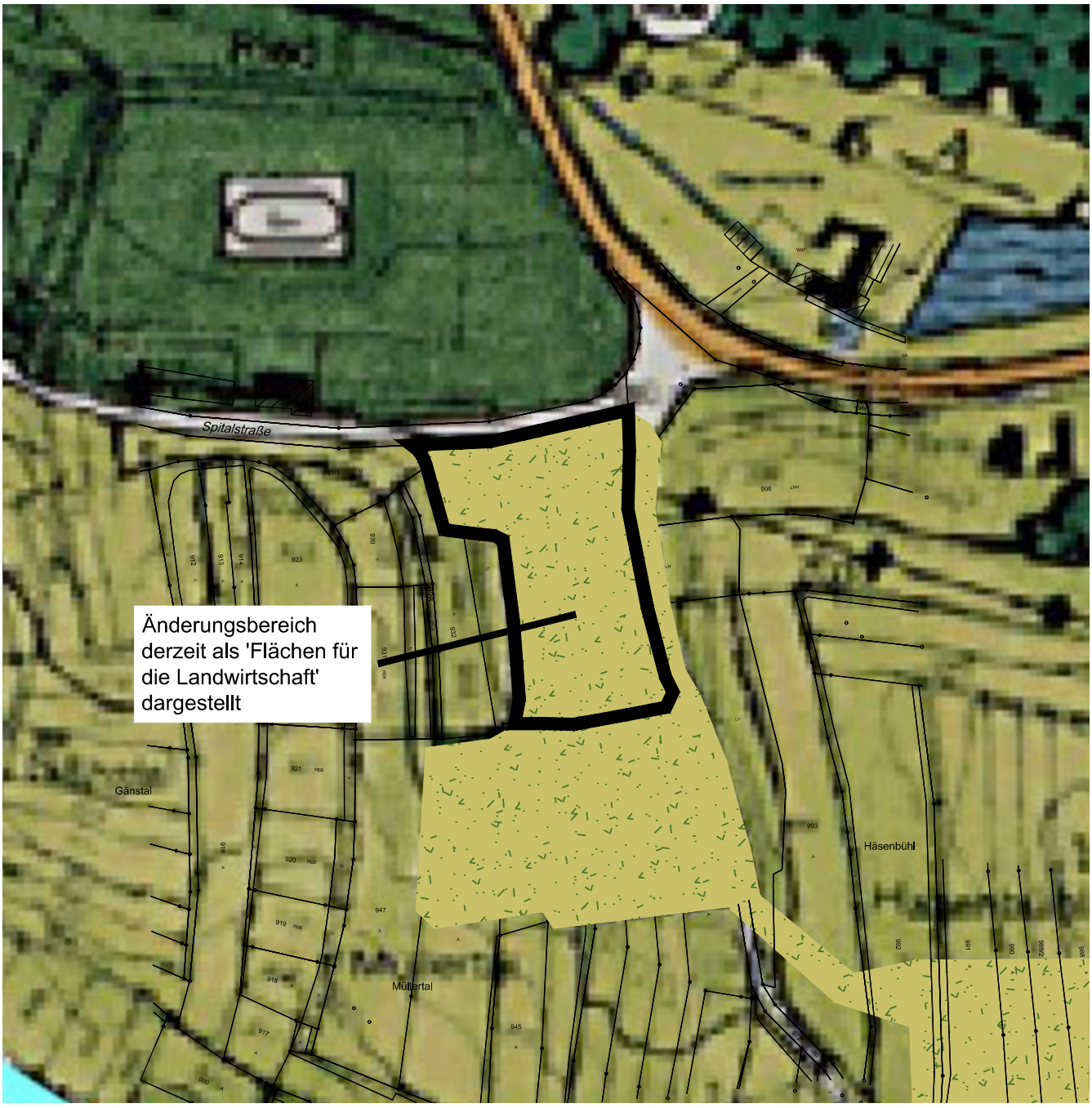
Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter

Flächennutzungsplan vom 20. März 1998

Bestandsplan

14. Änderung im Bereich Bebauungsplan
„FEUERWEHRGERÄTEHAUS“
Gemeinde Kippenheim

M 1:2000



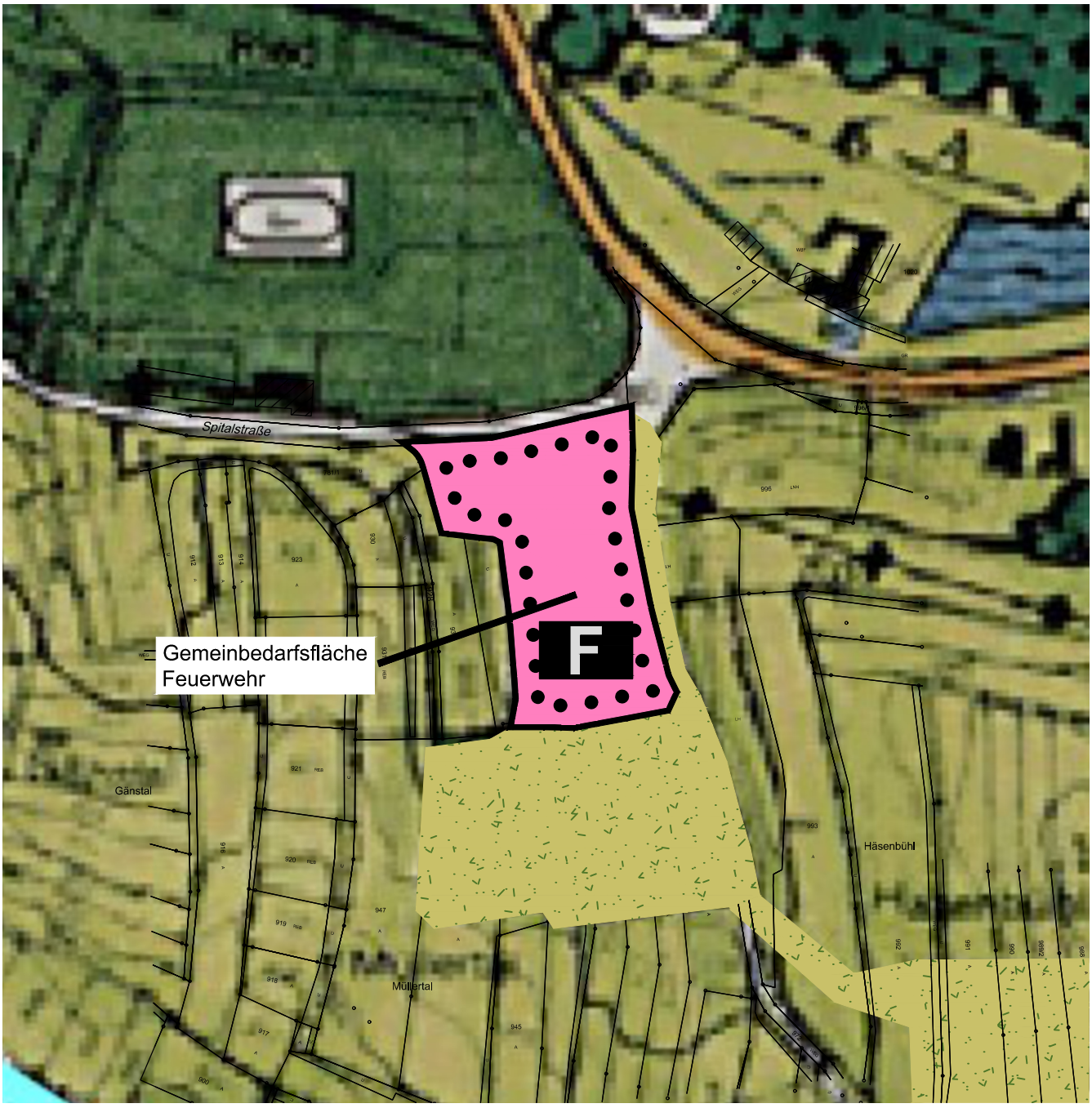
Stand 29.09.2026

Flächennutzungsplan, 14. Änderung

Vorentwurf

Umwidmung im Bereich Bebauungsplan
„FEUERWEHRGERÄTEHAUS“
Gemeinde Kippenheim

M 1:2000



Stand 29.09.2026