

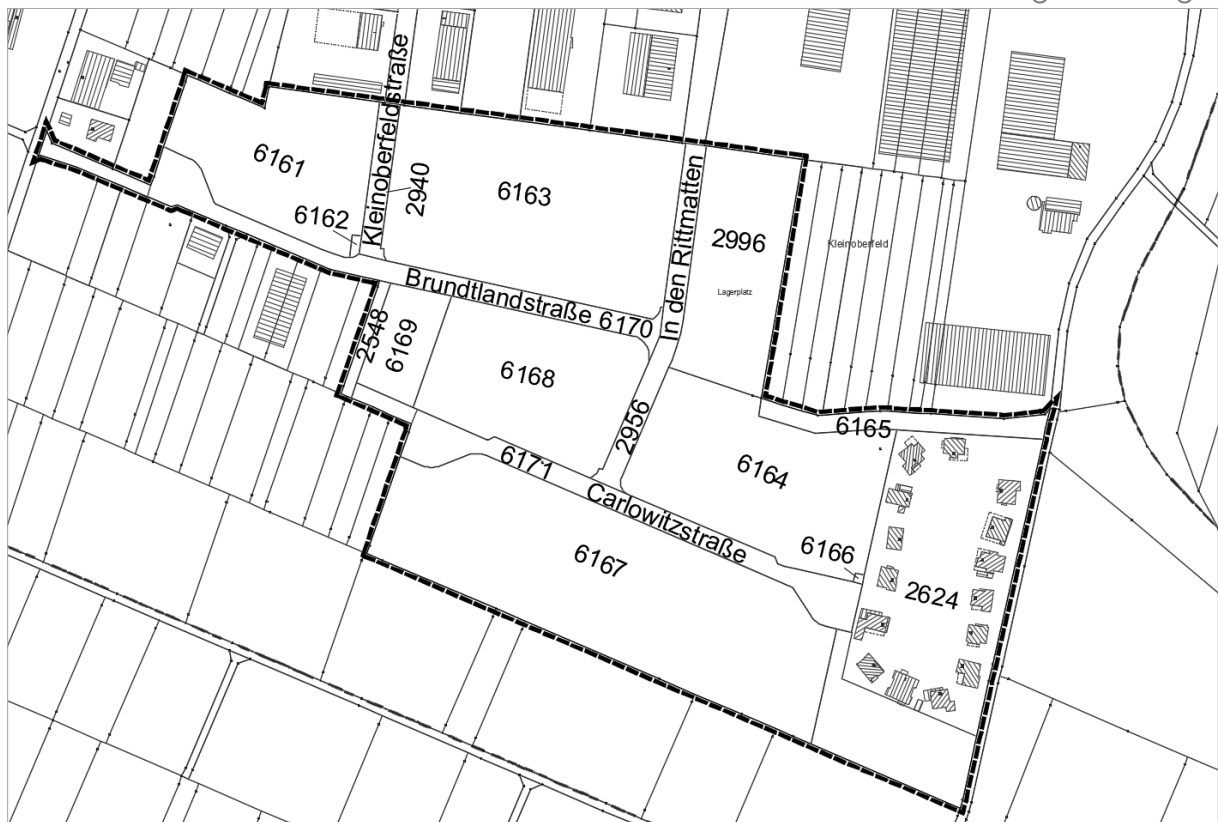


1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Satzung
Geänderte planungsrechtliche Festsetzung
Begründung

Stand: 18.03.2024
Fassung: Offenlage



SATZUNG DER GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ ist der Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“ vom 14.01.2021.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ vom 14.01.2021 und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 15.07.2020.

§ 3

Inhalt der Änderung

Die Festsetzung Ziffer 8.7 (Dachbegrünung) wird ersatzlos gestrichen.

§ 4

Bestandteile der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus der geänderten planungsrechtlichen Festsetzung gemäß § 3 dieser Satzung. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom __.__.____ sowie der Abgrenzungsplan vom __.__.____.

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ sowie die zusammen erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 14.01.2021 gelten unverändert fort.

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Philipp Klotz, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Philipp Klotz, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am __.__.____.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	3
1.3	Planungsverfahren.....	5
1.4	Verfahrensablauf:.....	6
1.5	Flächennutzungsplan.....	6
2	Inhalte der Änderung	7
3	Umweltbelange	7
4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	8
5	Kosten	8
6	Bodenordnung	8
7	Städtebauliche Daten	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“ wurde am 14.01.2021 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt und damit rechtskräftig. Dieser stellt die Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Ortsteil Grafenhausen dar und definiert Gewerbegebiete, sowie ein Sondergebiet für die Musterhausausstellung im Osten des Ortsteils.



Abb. 1: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“
(Quelle: Homepage der Gemeinde, Stand Satzungsbeschluss), o.M.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war die Schaffung von neuen Gewerbeflächen, die vorwiegend den ansässigen örtlichen Gewerbebetrieben für dringend notwendige Erweiterungen bzw. Verlagerungen zur Verfügung gestellt werden sollten, sowie Flächen bereitzustellen, die größeren Unternehmen angeboten werden können, die eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde fördern.

Im Zuge der Realisierung der verschiedenen Bauabschnitte und der Vergabeverhandlungen der Gemeinde mit potenziellen Nutzern, wird dabei immer wieder klar, dass die zwingende Dachbegrünung ein deutliches Vermarktungshemmnis darstellt. Gerade für die ortsansässigen kleineren Betriebe stellt dies einen erhöhten Kostenfaktor dar, der dazu führt, dass auf eine Ansiedlung verzichtet wird, oder dass andere Flächen, auch außerhalb der Gemeinde, als günstiger bewertet werden und damit interessanter sind. Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen wollte jedoch gerade für solche Unternehmen Erweiterungsflächen schaffen, so dass die

Unternehmen und damit auch die vorhandenen Arbeitsplätze in der Gemeinde gehalten und langfristig gesichert werden können. Nachdem nun mehrmals entsprechende Entwicklungen nicht realisiert wurden, hat sich die Gemeinde entschlossen, auf die verpflichtende Dachbegrünung im Plangebiet zu verzichten und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Ziel ist es dabei, die Ziele des ursprünglichen Bebauungsplans auch umsetzen zu können, so dass auch tatsächlich ortsansässigen Unternehmen attraktive Flächen angeboten werden können.

Die Gemeinde wird jedoch weiterhin darauf hinwirken, dass die entstehenden Dächer entsprechend begrünt werden. So kann im Zuge von Beratungen darauf hingewiesen werden, dass durch das Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg die Pflicht besteht, die Dachflächen mit Anlagen für die Gewinnung solarer Energie zu nutzen. Eine Dachbegrünung wirkt sich nachweislich positiv auf die Leistung und die Lebensdauer dieser Anlagen aus. Darüber hinaus kann bei der Berechnung der notwendigen Zahl und Fläche der Anlagen ein positiver Effekt errechnet werden, wenn diese Anlagen auf Gründächern angelegt werden. So ist aus klimatischer Sicht entweder ein Mehr an Solaranlagen oder eine Dachbegrünung mit weniger Solaranlagen Pflicht. Ein weiterer Ansatz besteht darin, dass in den Kaufverhandlungen für die Flächen, die im Eigentum der Gemeinde sind, weiterhin eine Dachbegrünung verpflichtend werden kann, wenn dies im Kaufvertrag entsprechend gesichert wird. Von diesem Mittel kann die Gemeinde für die eigenen Grundstücke Gebrauch machen, so dass eine Steuerung weiterhin möglich ist.

Dementsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass trotz des Verzichts auf die Verpflichtung zur Dachbegrünung durch den Bebauungsplan überwiegend begrünzte Dächer entstehen, dass jedoch bei den Fällen, bei denen diese Begrünung auf einen Verzicht auf die Ansiedlung, bzw. auf einen Standortwechsel führen würde, dass hier die negativen Entwicklungen vermieden werden können. Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschieden die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ durchzuführen und die Festsetzung entsprechend ersatzlos zu streichen. Da dies die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

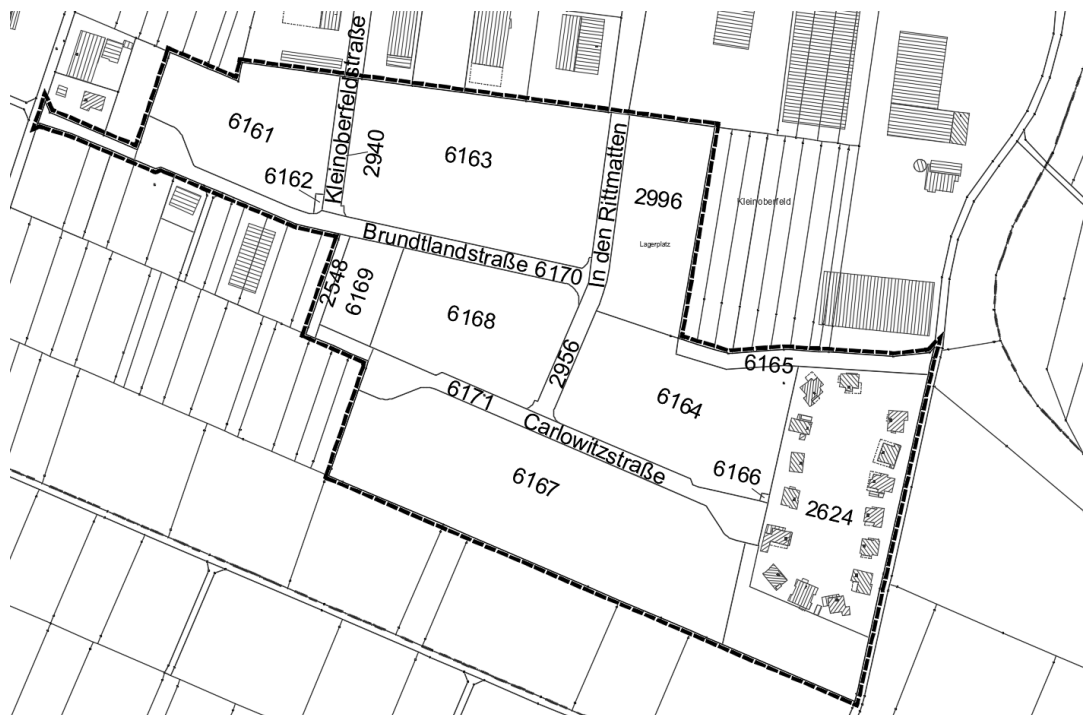
1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen zu dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ vom 14.01.2021 hat eine Größe von etwa 10 ha und ist dem Plan unten zu entnehmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ umfasste die damals vorhandenen Flurstücke: 2544, 2545, 2546, 2548, 2549, 2550, 2598, 2599, 2600, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2663, 2664, 2666, 2667, 2668, 2669, 2937, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013/2, 3013/1 und 3014 sowie Teile der Flurstücke Nr. 2588, 2589, 2590 und 2591 in der Gemarkung Grafenhausen.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ auf dem damals gültigen Kataster
(Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“, Seite 3, Stand Satzungsbeschluss)

Zwischenzeitlich haben sich die Flurstücke jedoch bereits verändert. So dass durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans bei gleicher räumlicher Ausdehnung die folgenden Flurstücke von der Änderung betroffen sind: Flst.Nrn.: 2548, 2624, 2996, 6161, 6162, 6163, 6164, 6165, 6166, 6167, 6168 und 6169 vollständig, sowie die Straßengrundstücke Flst.Nrn. 6170, 6171 vollständig und Flst.Nrn. 2940 und 2956 in zweckdienlicher Abgrenzung.



Kataster mit der Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ auf Grundlage des aktuellen Katasters (o.M., eigene Darstellung)

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Grafenhausen. Im Norden schließt das bestehende Gewerbegebiet Kleinoberfeld an, im Westen, Süden und Osten besteht landwirtschaftliche Nutzung. Östlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 200 m verläuft die Bundesautobahn 5 in Nord-Süd-Richtung. Das Plangebiet ist heute bereits erschlossen und teilweise bereits gewerblich in Anspruch genommen. Auch die Sonderbaufläche ist bereits bebaut und fertiggestellt.

1.3 Planungsverfahren

Da durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung bezüglich der Notwendigkeit von Dachbegrünungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür gemäß § 13 (1) Nr. 1-3 BauGB sind erfüllt, da:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6)

Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3).

Aufgrund der Geringfügigkeit der nun vorliegenden Änderung kann davon ausgegangen werden, dass keine maßgeblichen Veränderungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind, so dass von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das vorliegende Änderungsverfahren begründet abgesehen werden kann.

1.4 **Verfahrensablauf:**

18.03.2024	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
18.03.2024	Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
Anschreiben vom __.__. mit Frist bis __.__.____	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____ – __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__. mit Frist bis __.__.____	Erneute Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____ – __.__.____	Erneute Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 **Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim vom 05.08.2014 (Genehmigung). Aktuell wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 4. Änderung angepasst. Diese Änderung ist aktuell in der Offenlage. Unter anderem werden Berichtigungen nachgeführt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ wird hier eine Darstellung als Gewerbegebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Musterhaussiedlung nachgeführt, die sich aus der Genehmigung des Bebauungsplans Kleinoberfeld III ergibt. Da im vorliegenden Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich eine textliche Festsetzung angepasst werden soll, kann die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ betrifft ausschließlich die textlichen Festsetzungen zum Plangebiet. Hier soll gemäß der Satzung die Ziffer 8.7 (Dachbegrünung) vollständig entfallen. Darüber hinaus werden weder die Planzeichnung noch die örtlichen Bauvorschriften geändert. Wie bereits beim Anlass und Ziel der Planungen dargestellt und begründet, soll auf die zwingende Festsetzung zur Dachbegrünung aller Dächer im Plangebiet verzichtet werden. Dementsprechend soll die Festsetzung entsprechend ersatzlos gestrichen werden.

3 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Die verschiedenen Belange von Natur und Umwelt sowie des Artenschutzes wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erhoben, bewertet und die Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Die Bilanzierung sowie die Realisierung des notwendigen Ausgleichs erfolgte innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2020, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Erhebungen sowie die Bewertung der verschiedenen Strukturen und Schutzgüter noch den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen.

Das Plangebiet ist teilweise bereits aufgesiedelt, für andere Flächen steht die Gemeinde gerade in Verhandlungen mit Interessenten. Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans soll ausschließlich die Pflicht zur Dachbegrünung entfallen, da hier im Zuge der Verhandlungen immer wieder deutlich wird, dass diese Pflicht gerade bei ortsansässigen Unternehmen zu ungewollten Härten führt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die verschiedenen Eingriffe, die Minimierungsmaßnahmen, sowie die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstellte und bewertete. Die damalige Bilanzierung berücksichtigte die Dachbegrünung nicht, so dass die maximal mögliche Bebauung als vollständig versiegelte Fläche in die Bilanzierung einging und dementsprechend auch ausgeglichen werden musste und zwischenzeitlich auch wurde. Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie verschiedene Ausgleichsmaßnahmen wurden dementsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch den Verzicht auf die Pflicht zur Dachbegrünung wird demnach die damalige Bilanzierung nicht verändert.

Trotzdem rein rechnerisch keine Veränderungen hinsichtlich der Bilanzierung der Eingriffe in die Natur und Umwelt entstehen, sind die Belange von Natur und Umwelt in die Abwägung einzustellen. Durch den Verzicht auf die Pflicht zur Dachbegrünung entstehen Veränderungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter, auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass trotz der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung weiterhin bei einer Mehrzahl der Nutzungen Gründächer entstehen werden. Gerade da durch das Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg die zwingende Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik-Anlagen gesichert ist und bei diesen mittlerweile wissenschaftlich belegt ist, dass eine Begrünung der darunter liegenden Dachflächen sich positiv auf die Solaranlagen auswirkt. Auch kann bei der Berechnung der notwendigen Solarmodule auf den Dachflächen die Begrünung einen positiven Effekt haben, da bei begrünten Dächern nur ein geringerer Anteil mit Solaranlagen überstellt werden muss.

Durch den Verzicht auf die Dachbegrünung können sich jedoch trotzdem Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ergeben. Beispielsweise auf das Mikroklima, da hier weniger Wasser gehalten wird und damit die kühlende Wirkung auf die Umgebung verringert wird. Der Effekt ist jedoch als gering zu bewerten, da weiterhin das anfallende Niederschlagswasser gemäß den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Grundstück zu versickern ist. Dementsprechend ist der Einfluss der wegfallenden Dachbegrünung vor allem auch für den Wasserhaushalt nicht gegeben und für das Mikroklima nur gering. Es entfallen jedoch Lebensräume für Tiere und Pflanzen, die auf den Dächern einen entsprechenden Lebensraum gefunden hätten.

Auf das Schutzgut Boden hat der Verzicht auf die Dachbegrünung keinerlei Einfluss, ebenso wie auf das Orts- und Landschaftsbild, da die Dachbegrünung von der Straße aus nicht wahrnehmbar wäre und die Dachlandschaft weiterhin von Flachdächern mit entsprechenden Anlagen zur Nutzung solarer Energie geprägt sein wird.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft als gering zu bewerten, vor allem auf die Schutzgüter, die entsprechend bei einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz zu bewerten wären. Sowohl hinsichtlich des Schutzgutes Boden als auch bei Tieren und Pflanzen sind keine Änderungen zu erwarten, da die Dachbegrünung bei der ursprünglichen Bilanzierung nicht berücksichtigt war und die Dächer bzw. die Bebauung als vollversiegelte Flächen in die Bilanzierung eingestellt wurden. Demzufolge kann auf eine erneute Bilanzierung begründet verzichtet werden, sowie auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.

4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen bereits erschlossen und wird nun nach und nach aufgesiedelt. Da es sich bei den Planungen lediglich um eine Änderung der Dachbegrünung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung weiterhin ausreichend gewährleistet ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbe- und Sondergebiet entwickelt und erschlossen. Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Planungskosten. Darüber hinaus sind keine weiteren Kosten zu erwarten.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ mit einer Fläche von etwa 10 ha.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den ____.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Philipp Klotz, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Kappel-Grafenhausen, den ____.

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am ____.

Die 1. Bebauungsplanänderung wurde damit am ____ rechtsverbindlich.

Philipp Klotz, Bürgermeister