





# **S a t z u n g**

## **Bebauungsplan MÜHLEGRÜN TEILAUFBEBUNG im Ortsteil Kappel**

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am 27.11.2017 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan MÜHLEGRÜN TEILAUFBEBUNG als Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung im Übersichtslageplan vom 04.07.2016.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS vom 14.11.2017

Beigefügt sind:

- Begründung vom 14.11.2017

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

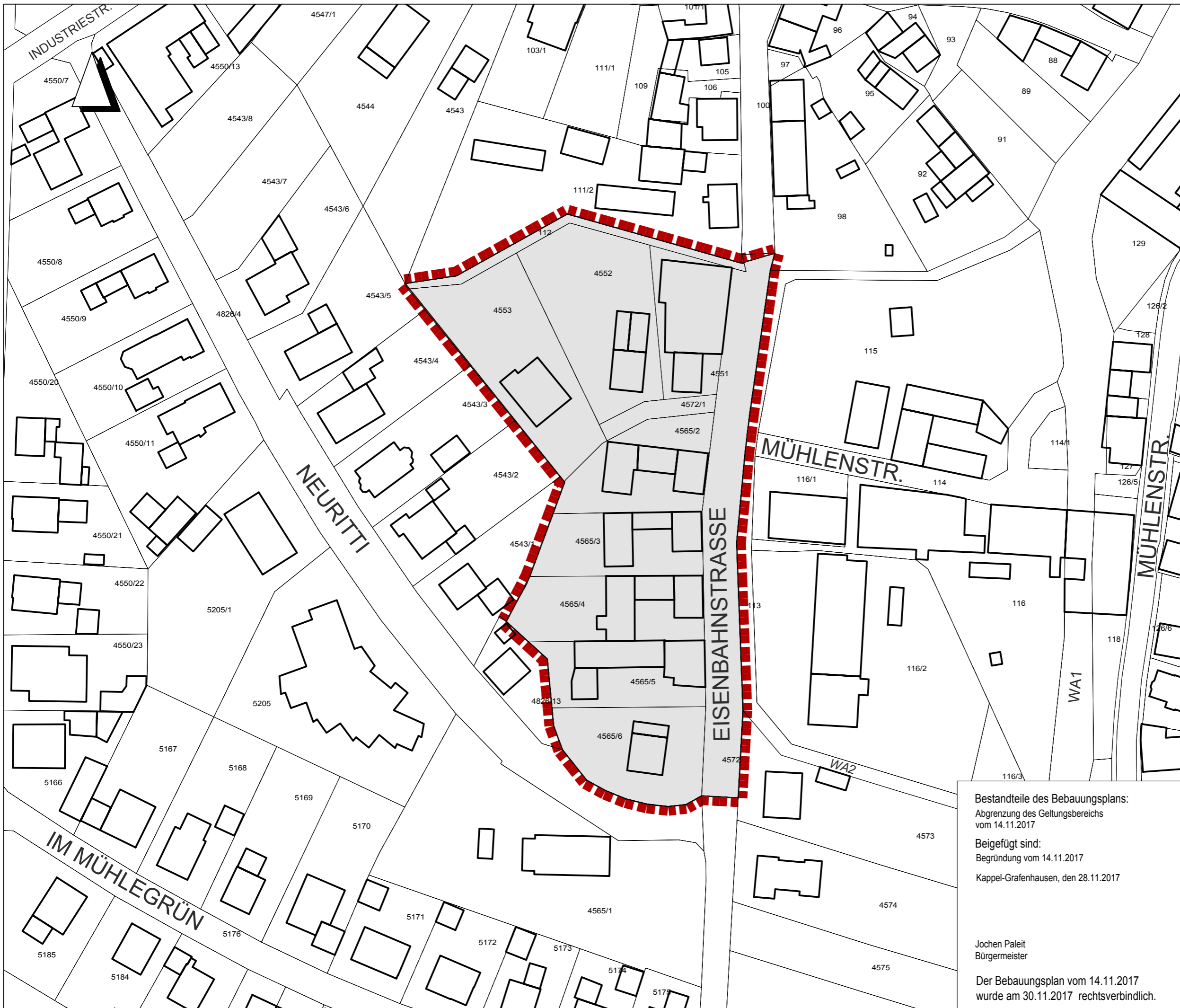
- (1) Diese Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Früheres Ortsrecht, das den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der hierzu erlassenen örtlichen Bauvorschriften widerspricht, wird gleichzeitig aufgehoben.

Kappel-Grafenhausen, den 28.11.2017

Jochen Paleit  
Bürgermeister

---

Der Bebauungsplan wurde am 30.11.2017 rechtsverbindlich.



GEMEINDE KAPPEL-  
GRAFENHAUSEN  
ORTSTEIL KAPPEL

BEBAUUNGSPLAN  
MÜHLEGRÜN  
TEILAUFBEBUNG

ABGRENZUNG DES  
GELTUNGSBEREICHES

14.11.2017  
M 1/1.000  
(in Originalgröße DIN A3)

Bestandteile des Bebauungsplans:  
Abgrenzung des Geltungsbereichs  
vom 14.11.2017  
Beigefügt sind:  
Begründung vom 14.11.2017  
Kappel-Grafenhausen, den 28.11.2017

Jochen Paleit  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan vom 14.11.2017  
wurde am 30.11.2017 rechtsverbindlich.

**GEORG HEER**  
FREIER ARCHITEKT  
77933 Lahr / Schwarzwald ■ Im Blumert 12  
Tel. 078 21/9360-0 ■ Fax 078 21/9360-18



## **Bebauungsplan MÜHLEGRÜN, Teilaufhebung Begründung**

### **1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet Mühlegrün im Ortsteil Kappel liegt an der Eisenbahnstraße am südwestlichen Rand der Altbebauung des Ortsteils und dem Wohngebiet Mühlegrün. Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

Der Geltungsbereich der Aufhebung mit einer Gesamtgröße von ca. 1,0 ha ergibt sich aus der beigefügten Planunterlage.

#### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Am südwestlichen Ortsrand von Kappel wurde in den 1960er Jahren das Baugebiet Mühlegrün entwickelt. Der Bebauungsplan wurde mit Satzung vom 23.03.1994, rechtsverbindlich seit dem 18. Juli 1997, neu gefasst. In einem ca. 1 ha großen Teilbereich nördlich der Neurittstraße wurde entlang der westlichen Eisenbahnstraße ein Dorfgebiet mit offener Bauweise und einer Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,6 festgesetzt. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 30-45° innerhalb festgesetzter Baugrenzen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist hier auf einer Länge von ca. 100 m ein Bachlauf auf einem gemeindeeigenen Grundstück kartiert mit einem 5 m breiten Gewässerschutzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen. In der Örtlichkeit ist kein offenes Gewässer vorhanden.

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht eines Grundstückseigentümers, eine Wohnung in einem landwirtschaftlichen Nebengebäude in der Eisenbahnstraße einzurichten. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wurde von Seiten der Baurechtsbehörde im Landratsamt Ortenau angeraten, die Genehmigungsfähigkeit durch eine Teilaufhebung des Bebauungsplans zu erwirken.

Der betroffene Abschnitt der Eisenbahnstraße ist von einer historischen Bebauung mit ehemals landwirtschaftlichen Kleingehöften und gewerblichen Nutzungen im ehemaligen Mühlenquartier geprägt. Zwischenzeitlich ist die landwirtschaftliche Nutzung fast vollständig zum Erliegen gekommen, die Gebäude der westlichen Eisenbahnstraße werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es ist erkennbar nicht damit zu rechnen, dass landwirtschaftliche Nutzungen wieder aufgenommen werden, weil es keine Flächen mehr gibt, auf denen sich eine Bewirtschaftung sinnvoll realisieren ließe.

#### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund der vollzogenen Entwicklung ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Dorfgebiets funktionslos geworden. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Planbereichs ist auch nicht geboten, neue planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.



Das Gebiet ist vollständig bebaut und erschlossen. Städtebauliche Missstände oder Konflikte hinsichtlich Nutzung, Zustand und Zuschnitt der Bebauung und der Grundstücke, die ordnende Maßnahmen im Bestand erfordern, liegen nicht vor.

Übergeordnete städtebauliche Entwicklungsabsichten bestehen nicht. Insbesondere wird die ursprüngliche Zielsetzung nicht weiter verfolgt, an der nördlichen Plangebietsgrenze einen Ableitungsgrabens zu öffnen und einen Gewässerrandstreifen, evt. auch mit fußläufiger Wegeverbindung, zu entwickeln, da dies nicht zuletzt aufgrund der begrenzten Länge wasserwirtschaftlich, ökologisch und städtebaulich nicht zwingend erforderlich ist und eine Umsetzung angesichts der Grundstücksverhältnisse und vorhandener Überbauung auch nicht zu erwarten ist.

Eine Fortschreibung der Bauleitplanung ist nicht erforderlich und im Sinne einer planerischen Zurückhaltung auch nicht geboten.



#### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kappel-Grafenhausen stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den bestehenden Bebauungszusammenhang hinreichend bestimmt. Damit stehen der Bauaufsicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichende und vielfältige Möglichkeiten zur Feinsteuerung zur Verfügung, die weitere bauliche Entwicklung im Rahmen des umgebenden Bebauungszusammenhangs zu begleiten und nicht zuletzt auch eine maßstabsgerechte städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

#### 1.5 Teilaufhebung eines Bebauungsplans

Zur Aufhebung eines Bebauungsplanes -oder einer Teilaufhebung- ist die Durchführung des im Bundesgesetzbuch normierten Verfahrens mit frühzeitiger und förmlicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich. Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist nicht genehmigungsbedürftig.

#### 1.6 Planungsrechtliche Beurteilung des Gebiets nach der Teilaufhebung

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans beurteilt sich der Bereich nach § 34 BauGB, Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Ein Bauantrag unterliegt dann einer Einzelfallprüfung, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.



## 2. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

### 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

#### - Schutzgut Mensch

In der innerörtlichen Lage findet ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten statt.

#### - Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

In der innerörtlichen Lage werden Belange des Landschaftsbildes und der Erholung nicht berührt.

#### - Schutzgut Boden und Altlasten

Der Bereich liegt innerhalb der Rheinauen mit Rheinkiesen, die geringmächtig von Auelehmen überlagert sind. Der innerörtliche Bereich ist mit einem ortstypischen Versiegelungsgrad bebaut. Informationen über Bodenverunreinigungen oder Altstandorte liegen nicht vor.

#### - Schutzgut Klima

Die klimatische Situation wird wesentlich bestimmt durch die bioklimatischen und lufthygienischen Besonderheiten der Rheinebene mit starker Wärmebelastung im Sommer und zeitweiser erhöhter Immissionsbelastung und hoher Nebelhäufigkeit bei Inversionswetterlagen in der Herbst- und Wintermonaten.

#### - Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Die Rheinkiese bilden den Grundwasserleiter mit einer Grundwasserfließrichtung nach Nordwest. Der Planbereich wird tangiert von einem Umleitungsgraben der Elz, der unter der Bezeichnung NN-PQ1 als Gewässer II. Ordnung geführt ist.

#### - Schutzgut Flora und Fauna

Der innerörtliche Siedlungsbereich ist Bereich ist durch eine kleinparzellierte Struktur mit intensiver hausgärtnerische Nutzung geprägt. Ein Grundstück weist noch einen Altbaumbestand auf. Kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten oder eine naturschutzrelevante Betroffenheit nicht zu erwarten ist.

#### - Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestehende Kulturdenkmale und archäologische Denkmale liegen nicht vor.



## **2.2 Beschreibung der Umweltauswirkung der Planung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **- Schutzgut Mensch**

Nach der Teilaufhebung der Planung wird eine mischgebietsverträgliche Nutzung möglich bleiben. Land- und fortwirtschaftliche Betriebe sind nicht mehr vorrangig zulässig, der Ausschluss wird sich auf die Wohnqualität der umliegenden Bewohner positiv auswirken.

Es ist zu erwarten, dass eine Teilaufhebung des Bebauungsplan auf die weiteren Schutzgüter

- Landschaftsbild/ Erholung
- Boden und Altlasten
- Klima
- Grund- und Oberflächenwasser
- Flora und Fauna
- Kultur und sonstige Sachgüter

und ihre gegenseitigen Wechselwirkungen keine Auswirkungen haben werden.

Im Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist in den überwiegend bebauten Flächen davon auszugehen, dass keine naturschutzrelevante Betroffenheit auf Schutzgüter sowie erhebliche Beeinträchtigungen auf geschützt Arten vorliegt. Eine naturschutzfachliche Bestandsaufnahme ist nicht erforderlich.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 zu vermeiden, sind eventuell notwendige Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Vor Abriss von Gebäuden sind Kontrollen auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vorzunehmen und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Über die allgemeingültigen natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich und nicht vorgesehen.