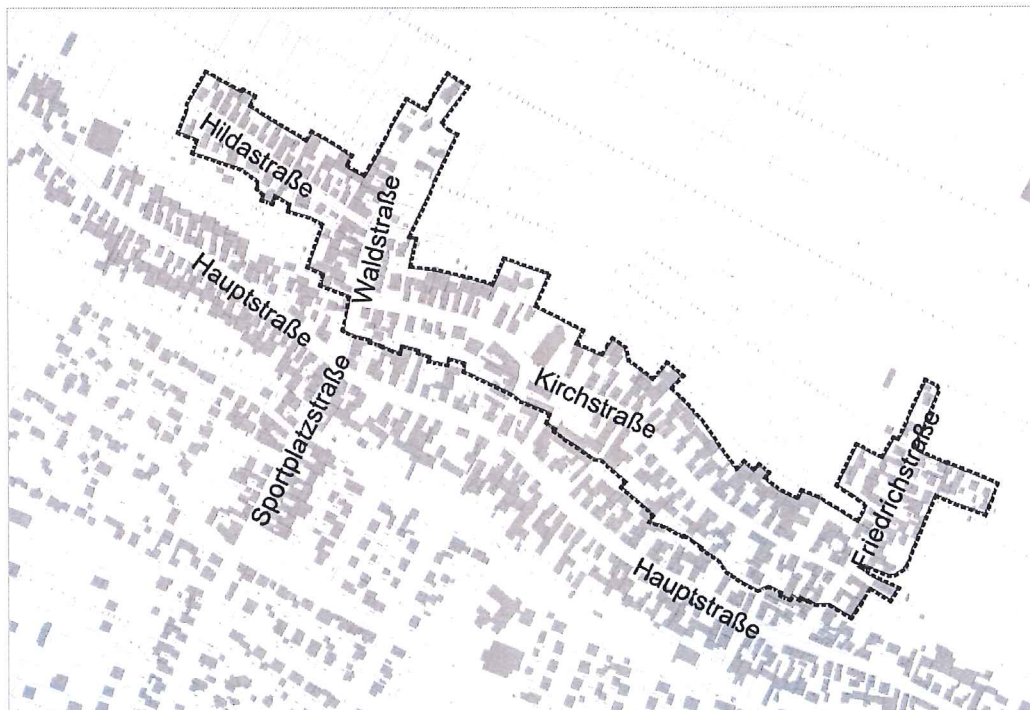


Einfacher Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Grafenhausen-Nord“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Begründung

Stand: 08.11.2021
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

- a) **den einfachen Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“**
- b) **die örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 08.11.2021

- a) die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Grafenhausen-Nord“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den einfachen Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 08.11.2021).

§ 2

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:3.000 in der Fassung vom 08.11.2021
 - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 08.11.2021
2. Die örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 08.11.2021
3. Beigefügt sind
 - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 08.11.2021
 - b) die Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a (1) S.2 BauGB in der Fassung vom 18.01.2021

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften zum einfachen Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kappel-Grafenhausen, den 10.11.2021



Jochen Paleit, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Kappel-Grafenhausen, den 10.11.2021



Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 45 am 11.11.2021.

Der einfache Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 11.11.2021 rechtsverbindlich.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Gemäß dem zeichnerischen Teil wird ein besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Im besonderen Wohngebiet ist gem. § 4a (4) Nr. 2 BauNVO in Gebäuden ein Anteil von mindestens 60% der zulässigen Geschossfläche auf dem Baugrundstück für Wohnungen zu verwenden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen.

Hinweis: Der rechnerische Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

1.1.3 Abweichend von Ziffer 1.1.2 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen folgender vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen allgemein zulässig:

- Kirche, Kirchstraße 57 (Flst.Nr. 149 und 149/1),
- Kindergarten, Kirchstraße 61 (Flst.Nr. 171),
- Rathaus, Kirchstraße 43 (Flst.Nr. 192),
- Pfarr- und Gemeindehaus, Kirchstraße 45 (Flst.Nr. 191)
- Gewerbebetrieb, Holzbau, Kirchstraße 6 (Flst.Nr. 28/2 und 30).

Nutzungsänderungen der vorgenannten Anlagen sind hingegen nicht abweichend von Ziffer 1.1.2 zulässig.

Der räumliche Geltungsbereich der bestandssichernden Festsetzungen nach dieser Ziffer 1.1.3 ergibt sich aus den Grenzen der vorstehend benannten Flurstücke wie sie im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt sind.

1.1.4 Im besonderen Wohngebiet sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.5 Im besonderen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4a (3) Nr. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 10

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)**
- 1.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird im besonderen Wohngebiet auf 0,6 festgesetzt.
- 1.2.2 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der in Ziffer 1.2.1 festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl durch bestehende bauliche Anlagen bis zur im Bestand überbauten GRZ zugelassen werden, sofern eine Nutzungsänderung oder ein Umbau in Wohnungen gemäß Ziffer 1.1.2 erfolgt. Bei Abriss und Neubau sowie bei Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen ist die maximal zulässige Grundfläche gemäß Ziffer 1.2.1 maßgeblich.
- 1.2.3 Die zulässige Geschossflächenzahl wird im besonderen Wohngebiet auf 1,2 festgesetzt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

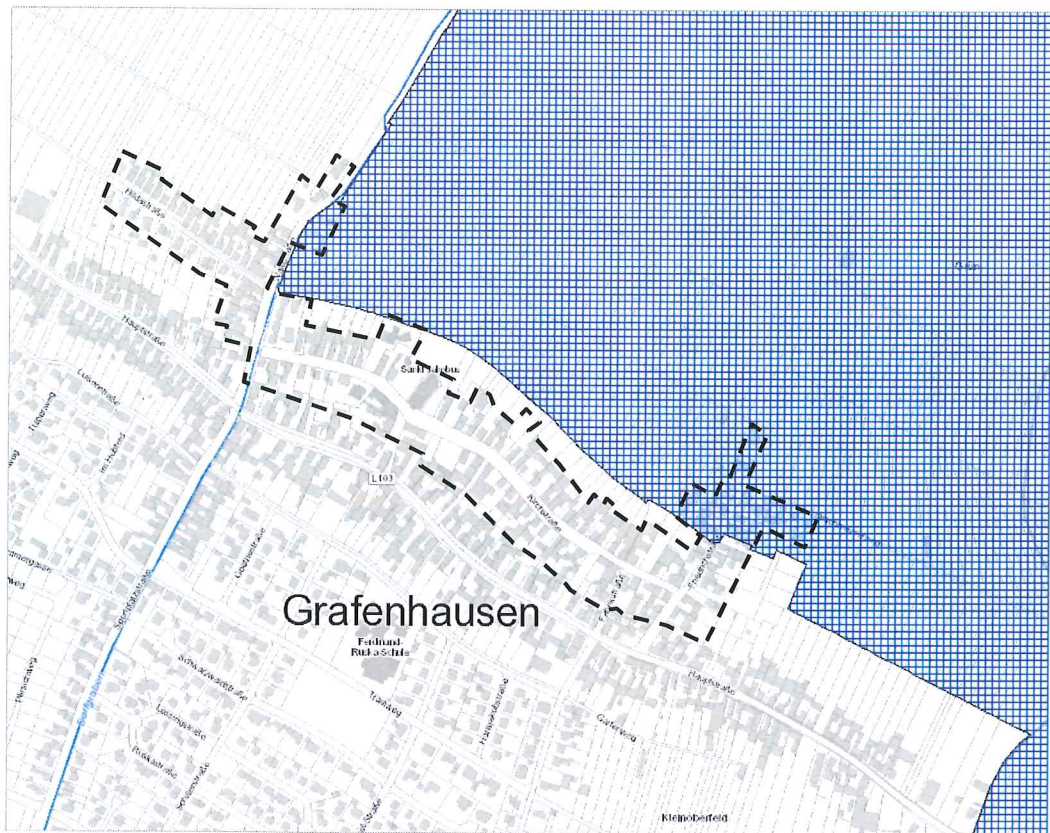
2.1 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, einschließlich Ferienwohnungen, wird auf 2,0 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Lahr „Kaiserwald“ (Nr. 317307), innerhalb der Zone IIIB. Die Rechtsverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung) vom 15.05.2007 ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen / Maßnahmen / Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt.



Darstellung des Wasserschutzgebiets (blau) mit ungefähre Abgrenzung des Plangebiets (schwarz gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Stand 18.12.2020

3.2 Hochwasserschutz

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegen große Teile des Plangebiets in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG, d.h. im geschützten Bereich bei HQ_{100} . Das Gebiet ist entsprechend einem HQ_{extrem} zu bewerten. Nach den Hochwassergefahrenkarten liegt die berechnete Wasserspiegellage im Bereich des Bebauungsplangebietes für das HQ_{extrem} bei 163,8 m+NN.

Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die seit 5. Januar 2018 in Kraft ist, wurden in § 78b WHG für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) weiterführende Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen festgelegt. Nach § 78c

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in hier besondere Schutzvorschriften. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Aufgrund des verbleibenden Hochwasserrisikos muss damit gerechnet werden, dass nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Gebäude gewährt wird.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leifaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:

www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfi-bel.html

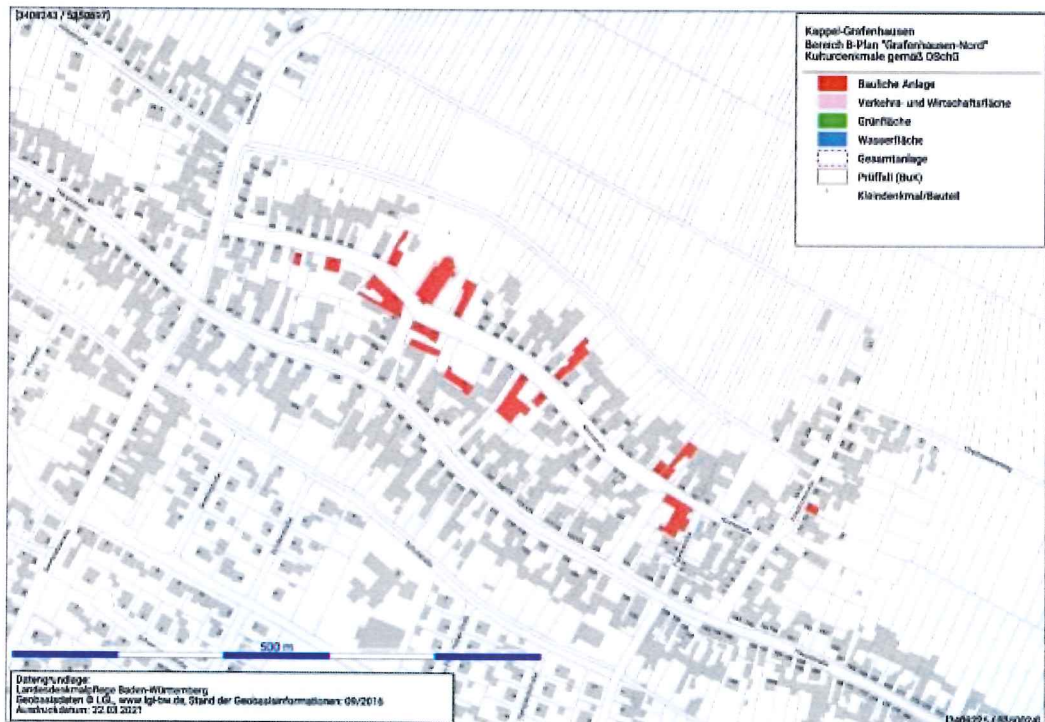
3.3 Denkmalpflege

3.3.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Plangebiet liegen verschiedene Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. §§ 2 und 28 DSchG (Darstellung siehe Planzeichnung).

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

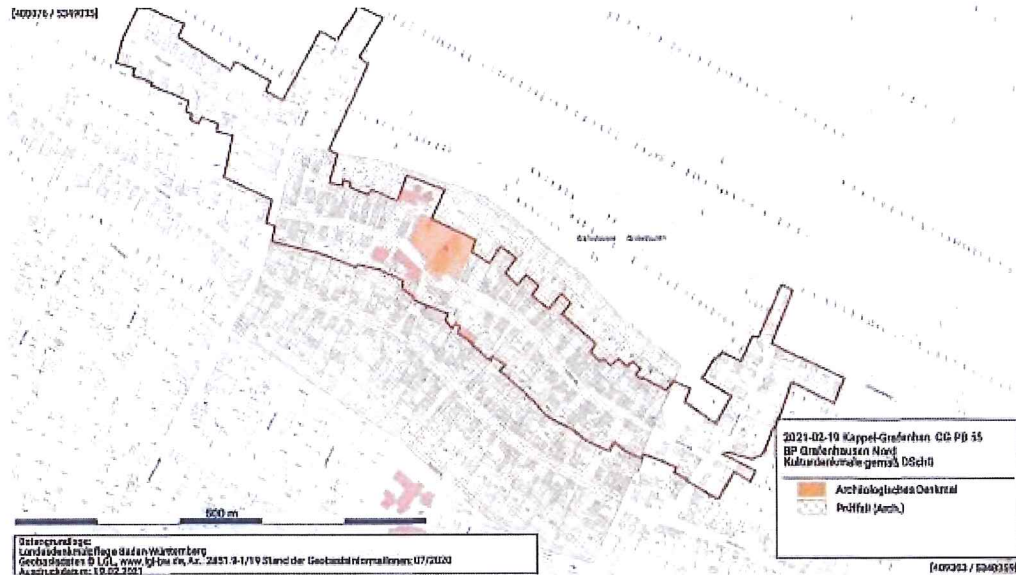
Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern, nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.



Kartographische Darstellung der Bau- und Kunstdenkmale (Quelle: Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 22.03.2021)

3.3.2 Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen hochwertige archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG.



Kartographische Darstellung der archäologischen Kulturdenkmale (Quelle: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege vom 22.03.2021)

Zu den denkmalrechtlichen Schutzziele gehört die substantielle Erhaltung der Kulturdenkmale. Eine detaillierte Darstellung der denkmalpflegerischen Belange wird erst im weiteren Verfahren zu leisten sein. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass in Konfliktbereichen durch geeignete Umplanungen die Erhaltung von Bodendenkmalen angestrebt werden muss. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen wissenschaftliche Rettungsgrabungen auf Kosten des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG einer Denkmalbehörde oder der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

4.3 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG). Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 10

- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 Geologie

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Neuenburg-Formation) unbekannter Mächtigkeit im Plangebiet den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

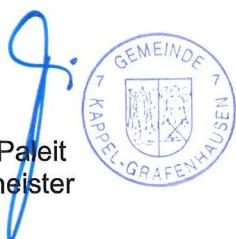
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Artenschutz

An Gebäuden (z.B. Kirche) oder in den Baum- und Strauchstrukturen im Plangebiet können streng geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) vorhanden sein. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens jeweils nachzuweisen, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den 10.11.2021

Jochen Paleit
Bürgermeister



fsp.stadtplanung *Berg*

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

Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 10

Ausfertigungsvermerk:

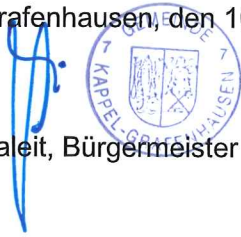
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 45 am 11.11.2021.
Der einfache Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 11.11.2021 rechtsverbindlich.

Kappel-Grafenhausen, den 10.11.2021

Jochen Paleit, Bürgermeister



INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs	3
2	Planungsverfahren	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Art des Bebauungsplans	6
2.3	Bebauungsplanverfahren	7
2.4	Verfahrensablauf.....	8
2.5	Veränderungssperre	8
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4	Örtliche Bauvorschriften	16
5	Umweltbelange	18
6	Erschliessung	18
6.1	Erschließung / Ver- und Entsorgung	18
6.2	Bodenordnung	18
7	Kosten	18
8	Städtebauliche Daten	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Basierend auf der guten Lage der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, der attraktiven naturräumlichen Ausstattung sowie der Nähe zu dem, in der Nachbargemeinde liegenden Freizeitpark, nimmt die Nachfrage nach Ferienwohnungen innerhalb der Gemeinde stetig zu. Da sowohl die Nachbargemeinde Rust als auch andere Gemeinden in der näheren Umgebung von Kappel-Grafenhausen aufgrund der gegenwärtigen Situation, sowie der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum versuchen, die Entstehung von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben zu regulieren, wächst die Nachfrage nach Ferienwohnungen in den Umlandgemeinden wie in Kappel-Grafenhausen stetig weiter. In neu überplanten Gebieten wird dies deutlich, wenn Bauherren in ihrer Planung von vorne herein Ferienwohnungen in Gebäude integrieren. Aber auch in bereits bebauten Gebieten werden zunehmend bestehende Wohnungen umgenutzt und zu Ferienwohnungen ausgebaut, vielfach in Form von kleineren Einliegerwohnungen. In den historisch gewachsenen Strukturen der Gemeinde, die oft geprägt sind von großen Nebengebäuden, Schuppen und Schöpfen, entstehen vor allem durch Umbau dieser Gebäude neue Ferienwohnungen. Dies führt zu einer erheblichen Nachverdichtung, einem Verlust von bestehenden bzw. möglichem neuen Wohnraum und zu vermehrten Konflikten, v.a. hinsichtlich des zusätzlichen Stellplatzbedarfs, der auf den dicht bebauten Grundstücken kaum unterzubringen ist und daher ein vermehrter Druck im öffentlichen Straßenraum entsteht. Zudem entstehen Konflikte hinsichtlich des Ortsbildes, da Ferienwohnungen oft entsprechend präsentiert werden.

Um insgesamt die Entwicklung der Ferienwohnungen innerhalb der Gemeinde zu lenken, hat die Gemeinde ein Ferienwohnungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. Das Konzept beschäftigt sich neben Ferienwohnungen auch mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Beherbergungsbetriebe können vergleichbare nachteilige Auswirkungen wie Ferienwohnungen haben. Sie folgen jedoch grundsätzlich nicht den gleichen bauplanungsrechtlichen Kriterien wie Ferienwohnungen. Um hier Klarheit zu schaffen und zu verhindern, dass Ferienwohnungen durch die Ergänzung entsprechender Dienstleistungsangebote bzw. Änderung des Betriebskonzeptes rechtlich zu Beherbergungsbetrieben werden und dann entgegen der Zielsetzung des Ferienwohnungskonzeptes dann doch zulässig sind, wurde in das Ferienwohnungskonzept auch eine Steuerung der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben einbezogen.

In dem Ferienwohnungskonzept wurden basierend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme für die einzelnen Teilräume der Gemeinde, die Ziele der künftigen Entwicklung definiert. Ziel des Konzeptes ist eine Differenzierung der zukünftigen örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten, basierend auf den lokalen Gegebenheiten und den Zielen der gesamtgemeindlichen Entwicklung. Auf Grundlage des Ferienwohnungskonzeptes wird für die jeweiligen Bereiche innerhalb der Gemeinde in Steckbriefen die aktuelle Situation dargestellt, die Konflikte und Potenziale bewertet und daraus resultierend eine Handlungsempfehlung erarbeitet. Das Ferienwohnungskonzept entstand in enger Zusammenarbeit der Verwaltung der Gemeinde, den Gemeinderäten sowie über eine Bürgerinformationsveranstaltung auch rückgekoppelt mit den Bürgern der Gemeinde. Zwischenzeitlich wurde das Ferienwohnungskonzept auch durch den Gemeinderat im Sinne einer informellen Planung

beschlossen, jedoch noch ohne die konkreten Steckbriefe, die in einem kommenden Schritt beraten und entsprechend im Gemeinderat beschlossen werden sollen.

Im Bereich Grafenhausen-Nord kommt diese Analyse und Bewertung zu dem Schluss, dass hier bisher keine Ferienwohnung genehmigt und nur wenige Ferienwohnungen (ungenehmigt) entstanden sind (Stand Januar 2019 – siehe hierzu Kapitel 3.1), dass aber aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur große Entwicklungsmöglichkeiten gesehen werden. Das Plangebiet ist geprägt durch die historische Bebauung mit einer dichten Bebauung entlang der Kirchstraße mit vielen Nebenanlagen, großen Scheunen und Schuppen sowie Hofstrukturen. Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen sieht hier ein großes Potenzial für eine zukünftige Entwicklung, sowohl im Sinne einer Nachverdichtung durch die Entstehung von Wohnraum, als auch für die Entwicklung von Ferienwohnungen. Zum Teil wurden die rückwärtigen Gebäude bereits in Wohngebäude umgewandelt, so dass zusätzlicher Wohnraum im zentralen Bereich von Grafenhausen geschaffen werden konnte. Ziel der Gemeinde ist es, die bestehende Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Dabei soll die vorhandene Nutzungsmischung gesichert werden. Das Plangebiet ist heute zwar dominiert von Wohnnutzungen, es gibt jedoch auch begleitende Nutzungen, wie soziale Einrichtungen (Kindergarten und betreutes Wohnen), die Kirche mit der dazugehörigen Seelsorgeeinheit im Pfarrhaus sowie das alte Rathaus. Auch Gewerbebetriebe sind verteilt im gesamten Plangebiet vorhanden, so dass der gesamte nördliche Bereich von Grafenhausen als besonderes Wohngebiet angesprochen werden kann, das einen eigenen, historisch gewachsenen Charakter aufweist, der stark von den dörflichen Gegebenheiten und baulichen Strukturen geprägt ist.

Im Rahmen der Entwicklung des Ferienwohnungskonzeptes wurde deutlich, dass im Plangebiet eine Entwicklung von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben durchaus verträglich ist, die die vorhandene Nutzungsmischung sinnvoll ergänzen können. Zur Sicherung des Vorrangs des Wohnens im Baugebiet soll jedoch vermieden werden, dass Gebäude auf einem Baugrundstück vollständig bzw. überwiegend anderen als wohnlichen Zwecken dienen. Die Grundsicherung für das Wohnen soll in erster Linie gegenüber Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben gesichert werden, gilt jedoch auch gegenüber sonstigen nicht-wohnlichen Nutzungen. Wohnraum soll erhalten und gesichert werden. Dementsprechend soll durch die Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplans eine angemessene Entwicklung ermöglicht werden, die gleichzeitig auch langfristig den besonderen Charakter des Wohngebiets mit einer vorwiegenden Wohnnutzung sichert.

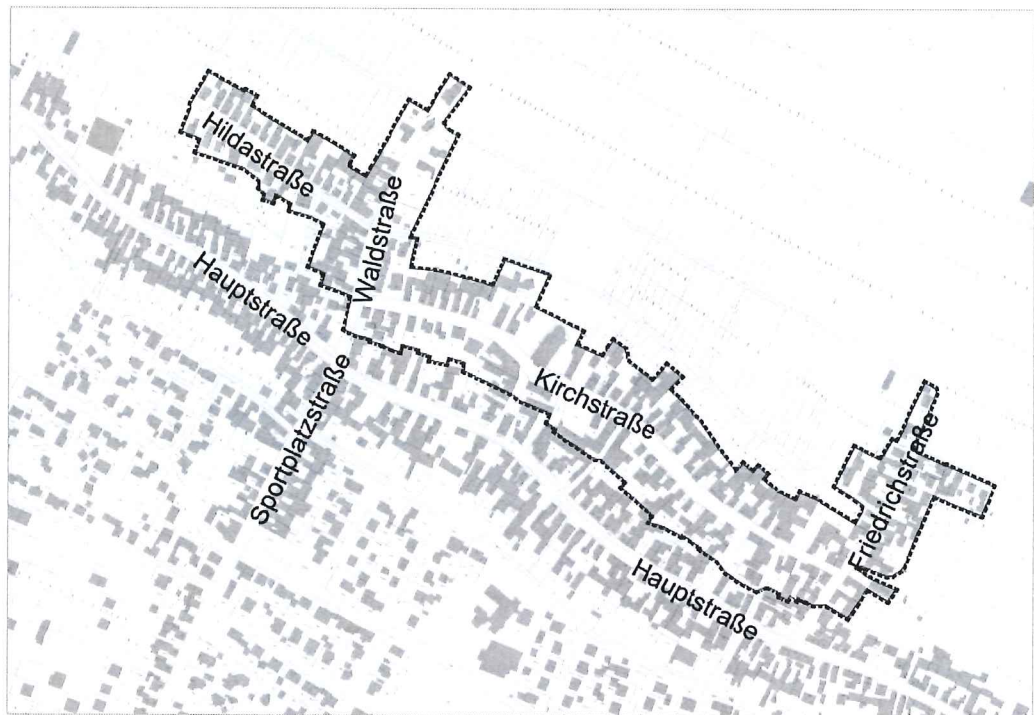
Um dies zu erreichen soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet festsetzt und dabei zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung einen Mindestanteil der Wohnnutzung in Gebäuden regelt. Als Bezugspunkt der besonderen Festsetzungen eines Mindestanteils für Wohnungen werden zudem Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Neben der Geschossflächenzahl wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche enthält der Bebauungsplan nicht, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit insofern (weiterhin) nach § 34 BauGB richtet.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grafenhausen-Nord“ umfasst den gesamten nördlichen Siedlungsbereich in Grafenhausen und damit die Bebauung

nördlich und südlich der Kirchstraße sowie der Hildastraße. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vom 18.10.2021. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Grafenhausen-Nord“ hat eine Größe von 10,77 ha.

Gegenüber dem Ferienwohnungskonzept und dem Aufstellungsbeschluss des nun vorliegenden Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich nochmals angepasst, da im Ferienwohnungskonzept eine vereinfachte, eher großzügige Abgrenzung angesetzt wurde. Aufgrund der Darstellungsebene war diese Abgrenzung für das Ferienwohnungskonzept sinnvoll. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird nun der Geltungsbereich angepasst, so dass der nach Ansicht der Gemeinde gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil als Grundlage für die Abgrenzung herangezogen wird. Zu den Grundlagen und den Rechtsfolgen der Abgrenzung siehe auch Kapitel 2.2 dieser Begründung.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung)

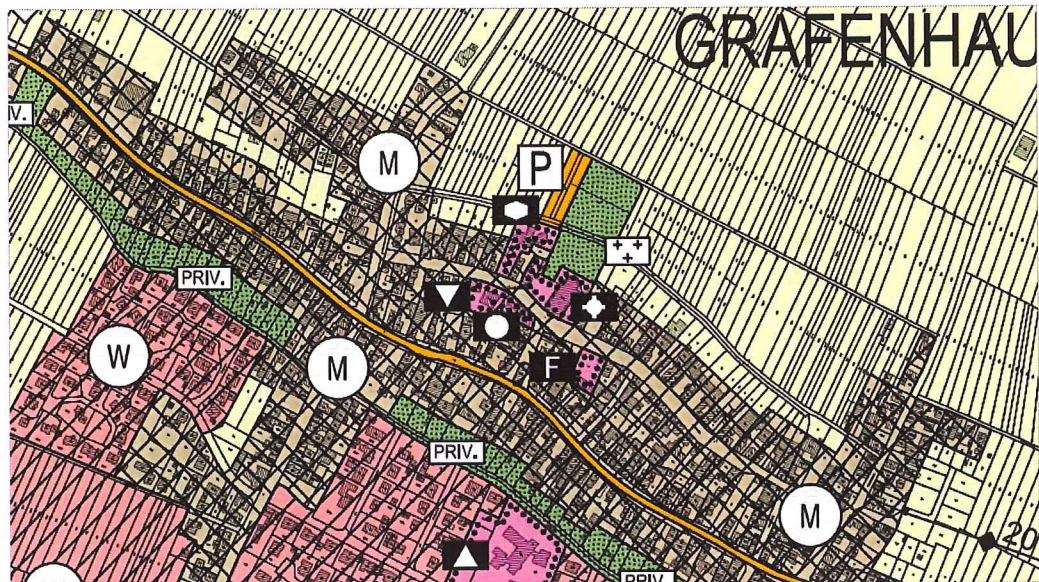
2 PLANUNGSVERFAHREN

2.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim vom 05.08.2014 (Genehmigung). Im vorliegenden Fall wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischbaufläche dargestellt, teilweise als Gemeinbedarfsfläche und der Friedhof nördlich der Kirche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.

Das Entwicklungsgebot verlangt nicht die strikte Übernahme der im Flächennutzungsplan enthaltenen Planung in den Bebauungsplan. Vielmehr genügt es, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellte Grundkonzeption der Gemeinde im Be-

bauungsplan planerisch fortentwickelt wird. Insbesondere steht der Annahme der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht entgegen, dass der Bebauungsplan von Letzterem etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung oder von dessen räumlichen Grenzen geringfügig abweicht. Ausgehend davon ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan setzt zwar ein besonderes Wohngebiet statt eines Mischgebietes fest. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan wird durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes jedoch nicht in Frage gestellt. Dies gilt insbesondere auch mit Blick auf den tatsächlichen Gebietscharakter im Plangebiet, der keinem Mischgebiet mit seiner gleichwertigen und gleichgewichtigen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe entspricht. Vielmehr erfüllt das Gebiet die Merkmale eines besonderen Wohngebietes.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des OT Grafenhausen (o.M.)

Letztlich kann vorliegend aber dahinstehen, ob der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Im beschleunigten Verfahren darf ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist dann lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall soll der historisch gewachsene Norden des Ortsteils Grafenhausen überplant werden. Ziel ist es dabei, die entstandene Bebauung und Nutzungsmischung zu sichern und die harmonische Weiterentwicklung des Ortsteils unter besonderer Berücksichtigung des Wohnens zu sichern. Die Darstellung als Mischgebiet im wirksamen Flächennutzungsplan entspricht dabei nicht der Realität, da das gesamte Plangebiet vom Wohnen dominiert wird. Insgesamt ist dementsprechend die geordnete städtebauliche Entwicklung durch dieses Planvorhaben gesichert, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

2.2 Art des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 30 (1) BauGB und wird als sog. einfacher Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält lediglich Aussagen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Es werden keine Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche geregelt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit im Übrigen, d.h. im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise und hinsichtlich der im Bebauungsplan nicht geregelten Kriterien des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen) weiterhin nach § 34 BauGB.

Soweit ein Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Außenbereich). Die Grenze des einfachen Bebauungsplans hat dabei für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich rechtlich keine maßgebliche Bedeutung, so dass die Frage, ob eine Fläche noch dem bebaubaren Innenbereich zugehört, gemäß den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen entsprechend individuell zu bewerten ist. Der vorliegende Bebauungsplan kann dementsprechend für sich genommen kein Baurecht begründen und auch kein Baurecht entziehen. Der einfache Bebauungsplan regelt nur, dass, wenn in diesem Gebiet gebaut werden darf, bauliche Anlagen und Nutzungen sich innerhalb des Rahmens halten müssen, der durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

Obgleich der einfache Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ demnach nicht die Grenzen des grundsätzlich bebaubaren Innenbereichs vom grundsätzlich nicht bebaubaren Außenbereich regelt und in rechtlicher Sicht auch nicht verbindlich regeln kann, verkennt die Gemeinde nicht, dass durch die Abgrenzung des nun vorliegenden Bebauungsplans zumindest eine Orientierung geschaffen wird, nach der die Baurechtsbehörde die Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich bei künftigen Vorhaben bewertet. Zudem liegt es auch im wesentlichen Interesse der Gemeinde, mit dem vorliegenden Bebauungsplan zur Sicherstellung des städtebaulichen Hauptziels der Gewährleistung der vorrangigen Wohnnutzung bestmöglich alle bebaubaren Flächen zu erfassen. Dementsprechend wurde nach intensiven Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Ortenaukreis als zuständiger Baurechtsbehörde die Abgrenzung des Geltungsbereichs des nun vorliegenden einfachen Bebauungsplans „Grafenhausen-Nord“ nochmals geprüft. Dabei ergaben sich geringfügige Unterschiede bei der Bewertung der Abgrenzung des Innenbereichs. Auf Grund dieser geringen Abweichungen und da die Abgrenzung des Geltungsbereichs keinen rechtlichen Einfluss auf die Bewertung der überbaubaren Fläche hat, wurde darauf verzichtet, den Geltungsbereich nochmals anzupassen, da dies eine erneute Offenlage mit entsprechendem zeitlichen und finanziellem Aufwand nach sich gezogen hätte und dies unverhältnismäßig zu den Änderungen gewesen wäre.

Grundsätzlich stimmen Gemeinde und Baurechtsbehörde (in diesem Fall das Landratsamt Ortenaukreis) darin überein, dass trotz des nun vorliegenden Bebauungsplans auch weiterhin die Entscheidung jeweils individuell entsprechend der tatsächlichen Umgebung und Bestandssituation getroffen werden muss, da der nun vorliegende Bebauungsplan keine rechtlich verbindlichen Aussagen diesbezüglich trifft. So ist die Entwicklung in den Randbereichen des bebauten Ortsteils weiterhin dynamisch und entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB und der hierzu jeweils ergangenen Rechtsprechung zu bewerten. Ziel der nun vorliegen-

den Bebauungsplanung ist und bleibt es, sicherzustellen, dass das Plangebiet weiterhin vorrangig der Wohnnutzung dient und diese Zielsetzung insbesondere durch die Errichtung von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben im Plangebiet nicht gefährdet wird. Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche hingegen werden bewusst nicht in die Planung mit einbezogen. Durch den einfachen Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ wird damit weder Flächen die Bebaubarkeit genommen noch wird auf Flächen Baurecht erstmals geschaffen.

2.3 **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Regelung knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Gegenstand des Bebauungsplans ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB ist die Überplanung besiedelter, nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereiche, mit denen der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder teilweise zu ändern, anerkannt. Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ist eine Planung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB. Städtebauliches Hauptziel ist es, die vorhandenen Strukturen planungsrechtlich zu sichern, die Zulässigkeit neuer Vorhaben zu ordnen und die vorhandene dominierende Wohnnutzung zu sichern.

Die Größe des Plangebiets liegt insgesamt bei rund 10,77 ha, von denen etwa 9,02 ha als Baugebiet (besonderes Wohngebiet) dargestellt werden. Die Grundflächenzahl wird gemäß den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt auf 0,6 im besonderen Wohngebiet (WB). Rein rechnerisch ergibt sich dadurch eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von etwa 54.150 m². Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² (bis maximal 70.000 m²) können nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Prüfung des Einzelfalles wurde durchgeführt und liegt den Unterlagen zur Offenlage bei. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.

Die Kumulationsregel des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB findet auf „großflächige“ Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB keine unmittelbare Anwendung. Eine Kumulation ist jedoch im Rahmen der gebotenen Vorprüfung des Einzelfalles nach Ziffer 2.2 der Anlage 2 zum BauGB zu berücksichtigen. Mit dem Bebauungsplan werden in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt. Es gibt zwar noch weitere Bebauungspläne, die aktuell in der Gemeinde im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wie die 5. Änderung des Bebauungsplans „Großoberfeld I“ oder die 1. Änderung des Bebauungsplans „Obergarten III“, diese

stehen jedoch entweder in keinem räumlichen oder in keinem sachlichen Zusammenhang.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a (1) Satz 4 BauGB). Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Es sind aufgrund der innerörtlichen Lage und Biotopstruktur keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in ca. 1,0 km befindlichen FFH-Gebiets Nr. 7712341 „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ bzw. des in einer Entfernung von etwa 2,5 km Entfernung liegenden Vogelschutzgebiets Nr. 7712401 „Rheinniederung Sasbach – Wittenweier“ gegeben. Nicht zuletzt bestehen im vorliegenden Fall keine Pflichten, die zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da ein besonderes Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Das beschleunigte Verfahren wurde dementsprechend im vorliegenden Fall für zulässig erachtet. Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht, sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

2.4 Verfahrensablauf

27.07.2020	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
18.01.2021	Beratung und Beschluss über die Änderung des Geltungsgebietes und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
19.02.2021 – 31.03.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 12.02.2021 mit Frist bis 31.03.2021	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
19.04.2021	Informationsveranstaltung für die Gemeinderäte sowie die Öffentlichkeit hinsichtlich der eingegangenen Stellungnahmen
08.11.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2.5 Veränderungssperre

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist. Nach § 16 (1) BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur Sicherung der planerischen Ziele, die durch den Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ gesichert werden sollen, wurde der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Aufgrund der oben dargelegten Gründe soll zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Zeit der Planungsphase durch den Beschluss einer Veränderungssperre sichergestellt werden, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (das sind Änderungen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Unmittelbar nach dem Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grafenhausen-Nord“ wurde in gleicher Sitzung dementsprechend eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern. Die Veränderungssperre gilt derzeit bis zum 27.07.2022.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den nun vorliegenden einfachen Bebauungsplan „Grafenhausen-Nord“ soll hauptsächlich die zulässige Art der baulichen Nutzung präzisiert werden. Die Gemeinde beurteilt das Plangebiet heute als sogenannten unbeplanten Innenbereich. Faktisch dominiert im gesamten Plangebiet heute die Wohnnutzung. Es sind jedoch verschiedene andere Nutzungen vorhanden, die das Wohnen ergänzen und zusammen mit der baulichen Struktur den besonderen Charakter des Plangebiets ausmachen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll dementsprechend nun ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt werden.

Besondere Wohngebiete nach § 4a (1) BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung oder sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Sie dienen daher vorwiegend dem Wohnen. Zudem dienen sie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Nach § 4a (2) BauNVO sind Wohngebäude (Nr. 1), Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (die anders als bei § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen dürfen), Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 3), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 4), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) zulässig. Ausnahmsweise können nach § 4 (3) BauNVO im besonderen Wohngebiet Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen zugelassen werden.

Die besondere Eigenart des Gebietes nach § 4a (1) BauNVO liegt dann vor, wenn die vorhandenen, tatsächlichen Verhältnisse eine anderweitige Festsetzung des Gebiets, etwa als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder urbanes Gebiet nicht

erlauben. Maßgeblich für die Beurteilung ist die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation, die auch ungenehmigte Nutzungen einschließt, solange die zuständige Behörde den Zustand duldet.

Die besondere Eigenart des nun vorliegenden Plangebiets besteht vorliegend darin, dass die vorhandene Bebauung zwar vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, darüber hinaus aber andere Nutzungen im Gebiet vorhanden sind und den Charakter des Ortsteils prägen. Im Norden von Grafenhausen befindet sich ein sozialer und gesellschaftlicher Schwerpunkt der Gemeinde. So sind hier rund um das alte Rathaus und die katholische Kirche verschiedene soziale Einrichtungen entstanden, die zum einen das Ortsbild prägen, zum anderen aber auch wesentlich zur Identität und dem gemeinschaftlichen Miteinander beitragen. So finden sich hier neben der katholischen Kirche das Pfarrhaus mit Pfarrbüro sowie dem Pfarrheim (Flst.Nr. 149, 149/1 und 191) auch ein privater Pflegedienst mit den entsprechenden Angeboten und Nutzungen, sowie ein Jugendzentrum, der große Kindergarten (Flst.Nr. 171) und ein Wohnprojekt für betreutes Wohnen in Form einer Seniorenresidenz (Flst.Nr. 184). Hinzu kommen die Nachbarschaftshilfe sowie der Förderverein für das betreute Wohnen, die im gesamten Gemeindegebiet agieren und im Plangebiet ansässig sind. Im historischen Rathaus von Grafenhausen (Flst.Nr. 192) sind darüber hinaus ein Teil der Ortsverwaltung ansässig, ein Bürgerbüro, die Bücherei St. Jakobus sowie die Tourismus-Information als gewerbliche Nutzung. Darüber hinaus finden hier die Proben der Musikkapelle Grafenhausen statt, sowie Kurse der Volkshochschule Lahr. Darüber hinaus befindet sich im alten Rathaus das Vereinslokal der örtlichen Hexenzunft. Auch das alte Feuer-

wehrrätehaus (Flst.Nr. 161) liegt im Plangebiet, so dass insgesamt ein Zentrum für das Zusammenleben der Menschen im Ort entstanden ist, das sowohl baulich als auch sozial einen Mittelpunkt von Grafenhausen bildet.



Rathaus und Kirche (eigenes Foto)



Kindergarten (eigenes Foto)

Neben diesen sozialen und kommunalen Nutzungen sind im Plangebiet weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden, die ebenfalls das Plangebiet prägen. So liegen ein Autokran-Vermietungsservice (Flst.Nr. 231/1), sowie eine Zimmerei und Tischlerei (Flst.Nr. 27) und einen Rollladenbau als Bautischlerei und Bauschlosserei (Flst.Nr. 4599/4) im Plangebiet, sowie das Gasthaus Schwanen (Flst.Nr. 43). Darüber gibt es weitere gewerbliche Nutzungen, wie zwei Versicherer (Flst.Nr. 100/2 und 189) oder eine Therapie- und Beratungspraxis (Flst.Nr. 5501). Auch sind bereits Ferienwohnungen im Plangebiet vorhanden, von denen jedoch nur eine baurechtlich genehmigt wurde (Flst.Nr. 5482/1). Drei weitere liegen im Bereich der Kirchstraße, sowie der Friedrichstraße.



Gewerbebetriebe im Plangebiet, hier Rollladenbau und Holzbau (eigenes Fotos)

Neben diesen gewerblichen Nutzungen gibt es im Plangebiet auch noch landwirtschaftliche Nutzungen, sowohl im Bereich Pferde (Flst.Nr. 43) als auch Viehhaltung (Flst.Nr. 89), die jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Entwicklung im Plangebiet hat in den vergangenen Jahren an Dynamik gewonnen. Dies wird deutlich sichtbar in der Vielzahl der Baustellen, die das Straßenbild prägen, sowie der modernen Bebauungen innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen.



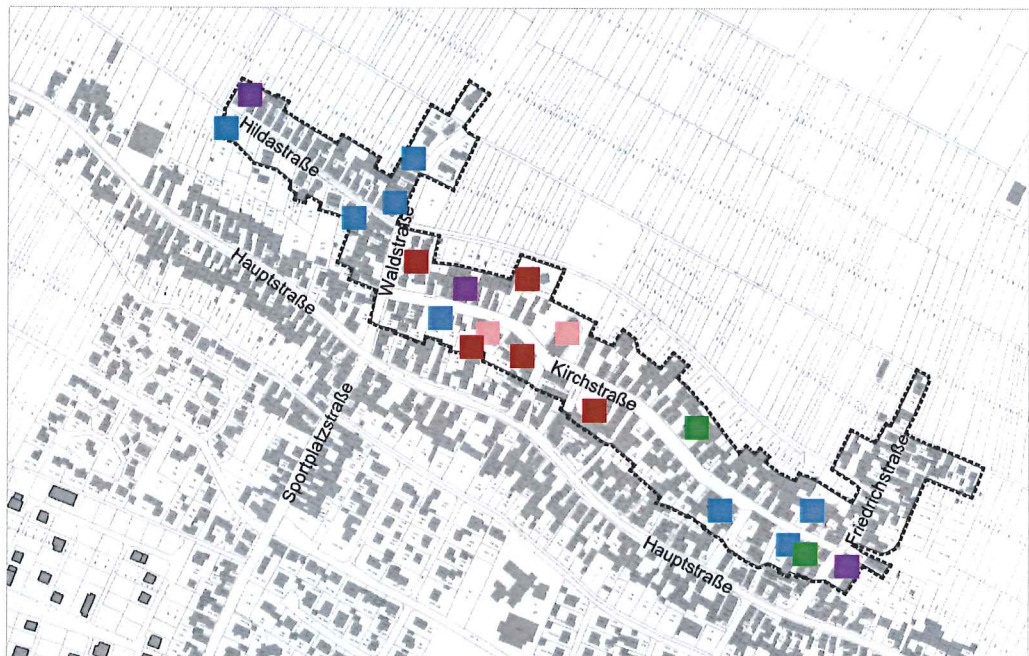
Ergänzende Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen (eigenes Foto)



Umbau und ergänzende Bebauung innerhalb der historisch gewachsenen Bebauung (eigene Fotos)



Vor allem in den hinteren bisherigen Nebengebäuden werden zunehmend Flächen ausgebaut und einer anderen Nutzung zugeführt. Hier liegt das große Potenzial im Plangebiet, da hier viel dringend benötigter Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden kann, so dass vor allem für die ortsansässige Bevölkerung neuer Wohnraum entsteht und gesichert werden soll.



- integrierte gewerbliche Nutzung
- kirchliche Einrichtungen
- soziale, kommunale Nutzungen
- Ferienwohnungen / Beherbergungsbetriebe
- integrierte landwirtschaftliche Nutzung

Insgesamt entspricht das Gebiet damit infolge der nicht nur ausnahmsweise auftretenden gewerblichen, sozialen, kulturellen und kirchlichen Nutzungen sowie durch die Anlagen der Verwaltung nicht mehr uneingeschränkt dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO, zugleich aber auch nicht dem Charakter eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO, vor allem aufgrund der vorhandenen, dominanten Wohnnutzung. Darüber hinaus wäre ein Mischgebiet auch nicht das Planungsziel der Gemeinde, da im Norden von Grafenhausen die vorhandene überwiegende Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Auch ein allgemeines Wohngebiet ist langfristig nicht das Ziel der Planung, da die vorhandenen anderen Nutzungen auch langfristig erhalten und in einem angemessenen Rahmen weiterentwickelt werden sollen. Als dritte Möglichkeit bestünde die Festsetzung als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO. Dies kann und soll jedoch nicht festgesetzt werden, es würde zwar aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung grundsätzlich in Frage kommen, die notwendige, planungsrechtlich mit einem urbanen Gebiet ermöglichte Dichte jedoch, sowie die damit verbundenen Nutzungsintensitäten auf den einzelnen Grundstücken, sprechen jedoch deutlich gegen die Ausweisung eines urbanen Gebiets. Einer Abgrenzung zum neu eingeführten dörflichen Wohngebiet nach § 5a BauNVO bedarf es nicht. Für das vorliegende Verfahren gilt noch die vorherige Fassung der BauNVO, vgl. § 25e BauNVO.

Dementsprechend ist die Wahl eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO gerechtfertigt und folgerichtig, da die Ziele der Gemeinde die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung, sowie die Erhaltung der örtlichen Besonderheiten sind.

Das besondere Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO soll jedoch bezüglich der zulässigen Nutzungen präzisiert werden. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung im Baugebiet. Gegenüber anderen in einem besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen soll ein Mindestanteil an Wohnen gewahrt werden. Entgegenlaufende städtebauliche Tendenzen und Gefahren erkennt die Gemeinde insbesondere mit Blick auf Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe (siehe Planungsanlass unter Ziffer 1.1). Es soll hinreichender Wohnraum – insbesondere auch für die ortsansässige Bevölkerung – gesichert, Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vermieden und die bestehenden Strukturen und Nutzungen gesichert und gestärkt werden. Ziel ist es, den Norden von Grafenhausen als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und langfristig weiterzuentwickeln, v.a. hinsichtlich des dörflichen Charakters. Um dies zu erreichen, wird in die Festsetzungen zum besonderen Wohngebiet nach § 4a (4) Nr. 2 BauNVO aufgenommen, dass ein Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für die Wohnnutzung in Anspruch genommen werden muss. So soll auf jedem Baugrundstück ein Anteil von mindestens 60% der zulässigen Geschossfläche für eine Wohnnutzung in Anspruch genommen werden müssen. Die verbleibenden 40% der zulässigen Geschossfläche können anderweitig genutzt werden, beispielsweise gewerblich oder zur Unterbringung von Ferienwohnungen.

Bestehende zulässige Nutzungen bzw. Anlagen sind auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans weiterhin zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlangen Bedeutung bei der Errichtung neuer Anlagen bzw. bei Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Anlagen. Für bestimmte Anlagen im Plangebiet sollen aus Gründen des Bestandsschutzes jedoch Abweichungen von den Vorgaben des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung zulässig sein. Bestehende Nutzungen, die sozialen, kirchlichen und kulturellen Zwecken, der Verwaltung oder der Gastronomie dienen, sollen durch eine be-

standssichernde Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO gesichert werden. Dies betrifft insbesondere Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Kirche, dem Rathaus und dem Kindergarten sind demnach zulässig, ohne dass der Mindestanteil an Wohnen erfüllt werden muss. Auch Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Gebäudes der Wohngruppe des Fördervereins für betreutes Wohnen sind weiterhin zulässig, da es sich bei dieser Nutzung ohnehin um (Dauer)Wohnen handelt. Wohnheime mit Betreuung und Pflege werden zu den Wohngebäuden im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und nicht zu den Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO gerechnet. Die dem Gemeinbedarf dienenden Nutzungen sollen im Bestand auch im Falle von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen erhalten bleiben, da sie einen wesentlichen Beitrag für die städtebauliche Struktur leisten können. Erhalten werden sollen diese Nutzungen durch bestandssichernde Festsetzungen, die (bauliche) Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen nicht an die Pflicht zur Sicherstellung eines Mindestanteils an Wohnnutzung auf dem Baugrundstück knüpfen. Diese bestandssichernden Regelungen gelten für diese Nutzungen nur dann nicht mehr, wenn die Nutzung aufgegeben wird.

Für die bestehenden gewerblichen Nutzungen besteht im Rahmen der zulässigen bzw. zugelassene Nutzung Bestandsschutz. Zum anderen wurde geprüft, ob alle heutigen Nutzungen auch zukünftig in der vorhandenen Nutzung genehmigungsfähig wären. Hier besteht nach Rücksprache der Gemeinde lediglich für den Holzbetrieb auf dem Grundstück Kirchstraße 6 (Flst.Nrn. 28/2 und 30) der Bedarf, über eine entsprechende Festsetzung zukünftige Entwicklungen planungsrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im besonderen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig, so dass sie sich der Wohnnutzung unterordnen und den vorhandenen Gebietscharakter nicht wesentlich prägen.

Im besonderen Wohngebiet werden außerdem bestimmte Nutzungen, die nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. So werden zum einen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese mit der Festsetzung eines besonderen Wohngebiets eine andere Zulässigkeit gemäß der Baunutzungsverordnung erhalten, zumindest gegenüber einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. So sind in einem besonderen Wohngebiet Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, solange in einem Bebauungsplan nichts anderes bestimmt wird und soweit sie nicht wegen Ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Da Vergnügungsstätten sich in der Regel jedoch negativ auf die Wohnumgebung auswirken, v.a. durch Konflikte hinsichtlich der Lärm- und Verkehrsbelastung sowie des so genannten Trading-down-Effekts, sollen Vergnügungsstätten im Plangebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig sein. Zum anderen werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen, da diese ebenfalls zu Konflikten hinsichtlich der Verkehrsbelastung, sowie der Lärm- und Geruchsbelastung in der Umgebung führen. Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen soll dementsprechend vorgenommen werden, um negative Entwicklungen im Plangebiet zu vermeiden.

3.2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Geschossflächenzahl geregelt. Ziel ist es hierbei, den heutigen sich nach § 34 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstab beizubehalten, so dass Eingriffe in die zulässige Bebaubarkeit

nicht gegeben sind. Bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird der Wert der Baunutzungsverordnung für besondere Wohngebiete (WB) und Mischgebiete (MI) angesetzt, so dass eine GRZ von 0,6 im Bebauungsplan festgesetzt wird. Dies spiegelt zum einen den heute sich aus der Eigenart der näheren Umgebung zulässigen Rahmen wider, zum anderen stellt dies eine angemessene Dichte für das Plangebiet dar.

Ergänzend wird eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen, nach der eine bereits realisierte Bebauung, die über die festgesetzte GRZ hinausgeht, als Ausnahme zugelassen werden kann, wenn hier im Sinne der nun zulässigen Art der baulichen Nutzung Wohnraum geschaffen wird. Die Umnutzung bzw. der Umbau von Hauptanlagen bzw. Hauptgebäuden wirft keinen Konflikt mit der festgesetzten GRZ von 0,6 auf, selbst dann, wenn die tatsächliche von baulichen Anlagen überdeckte Fläche die GRZ von 0,6 überschreitet. Die Anlagen sind mit Blick auf ihr Maß der baulichen Nutzung im Bestand geschützt. Probleme ergeben sich jedoch bei einer Umnutzung von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, die bei der Berechnung der Grundfläche dahingehend berücksichtigt werden, dass durch ihre Grundfläche die zulässige GRZ um bis zu 50 % überschritten werden darf. Bei einer Umnutzung solcher Nebenanlagen zu Wohnraum würde die Zulässigkeit nach der zulässigen Grundfläche jedoch neu aufgeworfen, da die Grundfläche aufgrund der Nutzungsänderung der bisherigen Nebenanlage vollumfänglich bei der Berechnung der GRZ mit anzurechnen wäre, so dass die festgesetzte GRZ von 0,6 dann überschritten werden könnte. Dies widerspricht jedoch der städtebaulichen Zielsetzung, dass die heute in vielen Teilen des Plangebiets bestehenden Schöpfe, Scheuern und Schuppen, die als Nebenanlagen eingestuft werden können, unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung erhalten und umgenutzt werden können.

Ausgehend davon wird in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Ausnahme nach § 16 (6) BauNVO festgesetzt. Danach kann eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 durch bestehende bauliche Anlagen bis zur im Bestand überbauten GRZ ausnahmsweise zugelassen werden, sofern eine Nutzungsänderung oder ein Umbau in Wohnungen unter Berücksichtigung der Vorgaben zur zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt. Diese Ausnahme gilt nicht bei Abriss und Neubau sowie bei Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen. Diese Ausnahmegesetzgebung gibt die Befugnis zur Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenze zur GRZ in einem besonderen Wohngebiet, die gemäß der für diesen Bebauungsplan geltenden Fassung der BauNVO (BauNVO 2017) maßgeblich sind. Die Zulassung einer Ausnahme unter Überschreitung der maßgeblichen Obergrenze ist jedoch möglich und zulässig, wenn die Voraussetzungen des § 17 (2) BauNVO erfüllt sind und bei Zulassung der Ausnahme sichergestellt werden kann, dass sie eingehalten werden können. Die Erteilung der Ausnahme nach § 16 (6) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB obliegt der Baurechtsbehörde im Einvernehmen nach § 36 BauGB der Gemeinde.

Bei der zulässigen Geschossflächenzahl wird hingegen ein Wert von 1,2 festgesetzt. Basierend auf der Festsetzung des Plangebiets als besonderes Wohngebiet wäre gemäß § 17 (1) BauNVO theoretisch zwar eine Ausnutzbarkeit des Plangebiets bis zu einer Geschossflächenzahl von 1,6 möglich. Dies soll jedoch nicht ausgenutzt werden, um eine zu massive Bebauung im Plangebiet zu vermeiden. Auch vor dem Hintergrund, dass das Ziel der vorliegenden Planung lediglich die Präzisierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist, unter Beibehaltung des heutigen Zulässigkeitsmaßstabes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung,

erscheint die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl entsprechend einem Mischgebiet gerechtfertigt und geboten.

Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder/und der Höhe baulicher Anlagen wird abgesehen, da ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, nicht beeinträchtigt werden können (§ 16 (3) Nr. 2 BauNVO). Mit dem Bebauungsplan wird ein bereits fast durchweg bebauter Ortsteil erstmals überplant. Soweit der Bebauungsplan über die Grundflächen- und Geschossflächenzahl hinaus keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, der ein Einfügen in die nähere Art der Umgebung auch im Hinblick auf die Höhenentwicklung gewährleistet. Die vorgefundene städtebauliche Struktur und das Orts- und Landschaftsbild werden durch den Bebauungsplan daher nicht beeinträchtigt. Es werden insbesondere auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten nur eine Vorschrift, nach der für Wohnungen die notwendige Zahl der Kfz-Stellplätze gem. § 74 (2) Nr. 2 LBO erhöht wird. Dementsprechend sind für alle Wohnungen nun jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen. Dies gilt sowohl für Wohnungen im Sinne von Dauerwohnen als auch für Ferienwohnungen. Nach Auffassung der Gemeinde handelt es sich auch bei Ferienwohnungen um Wohnungen im Sinne des § 37 (1) und § 74 (2) Nr. 2 LBO.

Anlass der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sind insbesondere Gründe des Verkehrs. Schon heute gibt es im relativ dicht bebauten Norden von Grafenhausen aufgrund der engen Straßenräume und der dicht bebauten Grundstücke einen stark erhöhten Stellplatzdruck im öffentlichen Raum und damit verbunden Konflikte. Durch die zunehmende Entwicklung auf den hinterliegenden Grundstücksteilen, v.a. durch die Aufwertung und Umnutzung hinterliegender Gebäudeteile, Schuppen oder alter Schöpfe zu Wohnraum oder anderen Nutzungen sowie der historisch gewachsenen baulichen Struktur, kommt es vermehrt dazu, dass zwar der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden kann, der tatsächliche Bedarf jedoch nicht entsprechend gedeckt wird. Vor allem bei Wohnungen sind heute im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nur jeweils ein Stellplatz je Wohnung nachzuweisen, was jedoch aufgrund des hohen Motorisierungsgrads der Bevölkerungen im ländlichen Raum meist nicht ausreicht, da hier davon ausgegangen werden muss, dass mehr als nur ein eigener Pkw je Haushalt vorhanden ist. Dementsprechend achtet die



Gemeinde Kappel-Grafenhausen schon seit geraumer Zeit darauf, dass bei neueren Planungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten über die Erhöhung der notwendigen Stellplätze im Zuge des Erlasses einer entsprechenden örtlichen Bauvorschrift, die Stellplatzverpflichtung angehoben wird.

Typische Innenhofsituation im Plangebiet (eigenes Foto)

Auch im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bauwilligen im Ort soll dementsprechend auch für die nun vorliegende Planung eine entsprechende Vorschrift aufgenommen werden, zumal aufgrund der historisch gewachsenen Gebäudestruktur die bauliche Nutzung vieler Grundstücke im Plangebiet vorgeprägt ist. So stehen die Hauptgebäude zumeist sehr dicht am öffentlichen Raum, während in den hinteren Grundstücksteilen sehr große Nebengebäude stehen, die meist die gesamte Grundstücksbreite einnehmen.

So entstehen vermehrt Innenhofsituationen, die dann für die notwendigen Stellplätze genutzt werden müssen. Aufgrund der hohen Bedeutung dieser Innenhöfe hinsichtlich der Aufenthaltsqualität im privaten Freibereich sowie aufgrund der oft entstandenen baulichen Dichte, werden vermehrt die privaten Pkws im öffentlichen Straßenraum abgestellt, so dass es hier zu Konflikten kommt. Um dies zu vermeiden, soll bei

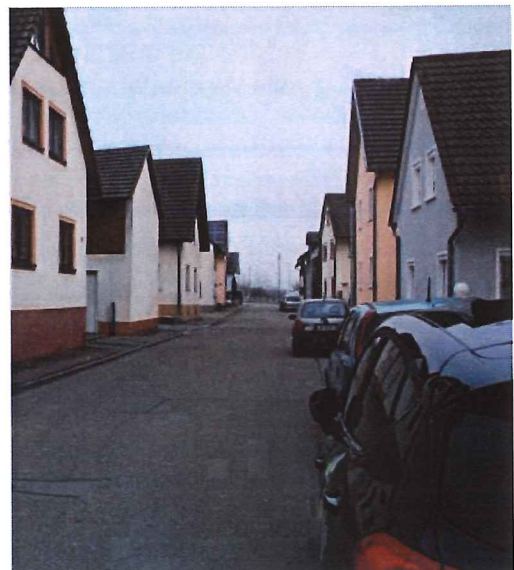
zukünftigen Vorhaben dafür Sorge getragen werden, dass ausreichend private Stellplätze realisiert werden, um eine Verschärfung der Parkraumsituation zu vermeiden.



Bebauungsstruktur im Plangebiet mit dicht umbauten Innenhofbereichen (Auszug aus dem Kataster, eigene Darstellung, o.M.)



Parkraumsituation im öffentlichen Straßenraum (eigene Fotos)



5 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB nicht erforderlich (§ 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB). Von einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB zwar grundsätzlich nur bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² abgesehen werden. Im konkret vorliegenden Fall ist jedoch ebenfalls eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan lässt gegenüber dem Bestand keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu. Die möglichen Eingriffe sind nach § 1a (3) Satz 6 BauGB bereits erfolgt oder bereits zulässig.

Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen der Umweltbelange § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Ziel der vorliegenden Planung ist die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung im überwiegend bereits bebauten Ortsteil im Norden von Grafenhausen. Der Zulässigkeitsmaßstab verändert sich auch im Hinblick auf Umweltbelange nicht wesentlich. Vor allem im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe baulicher Anlagen beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auch weiterhin nach § 34 BauGB. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nicht zu erwarten sind, so dass von weiteren umweltfachlichen Untersuchungen für das vorliegende Verfahren begründet abgesehen werden kann. Dies gilt auch mit Blick auf den besonderen Artenschutz, da die Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber der bisherigen Rechtslage keine weitergehenden Eingriffe zulassen, da die Art der baulichen Nutzung präzisiert wird.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen bereits erschlossen und fast vollständig aufgesiedelt. Da mit der Planung lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung angepasst wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung ausreichend gewährleistet ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende Planung nicht berührt.

6.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 KOSTEN

Das Plangebiet umfasst den historisch gewachsenen, nördlichen Teil des Ortsteils Grafenhausen. Es ist fast vollständig bebaut, nur sehr vereinzelt stehen Grundstücke einer weiteren Bebauung noch zur Verfügung. Darüber hinaus ist die Erschließung bereits vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Planungskosten, darüber hinaus sind jedoch keine weiteren Kosten zu erwarten.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten nördlichen Ortsteil von Grafenhausen entlang der Kirch- und der Hildastraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10,77 ha. Davon werden 9,02 ha als besonderes Wohngebiet und 1,75 ha als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den 10.11.2021

Jochen Paleit, Bürgermeister



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

Ausfertigungsvermerk:

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

Kappel-Grafenhausen, den 10.11.2021

Jochen Paleit, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 45 am 11.11.2021.
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 11.11.2021 rechtsverbindlich.



