



## Bekanntgabe Bebauungsplan Mühlegrün 3. Änderung

### Offenlagebeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung

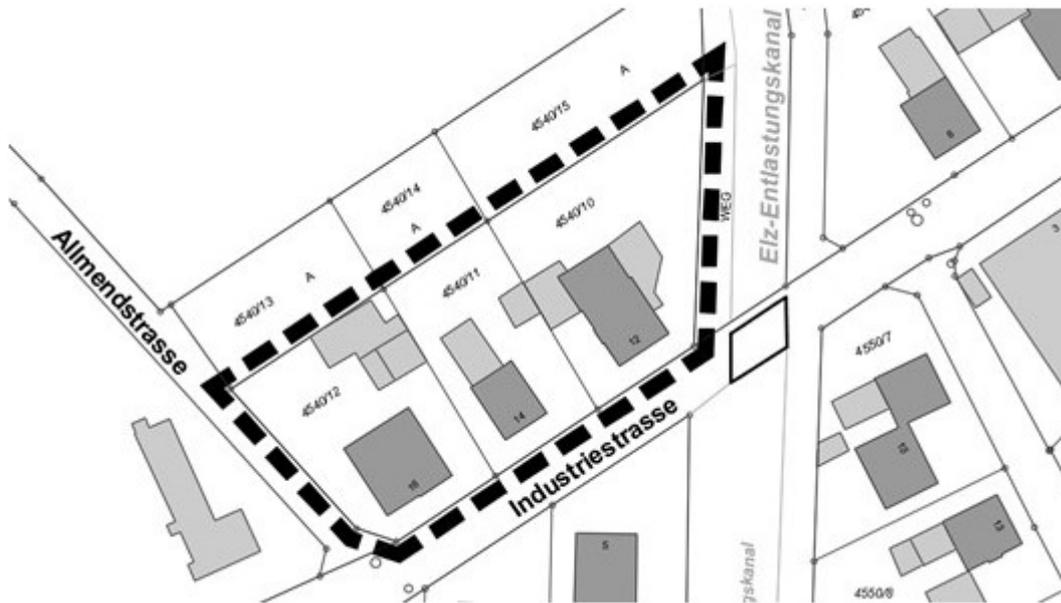
Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am 26.11.2018 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ sowie den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird in diesem Verfahren nicht durchgeführt (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.12.2018 hat der Gemeinderat den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

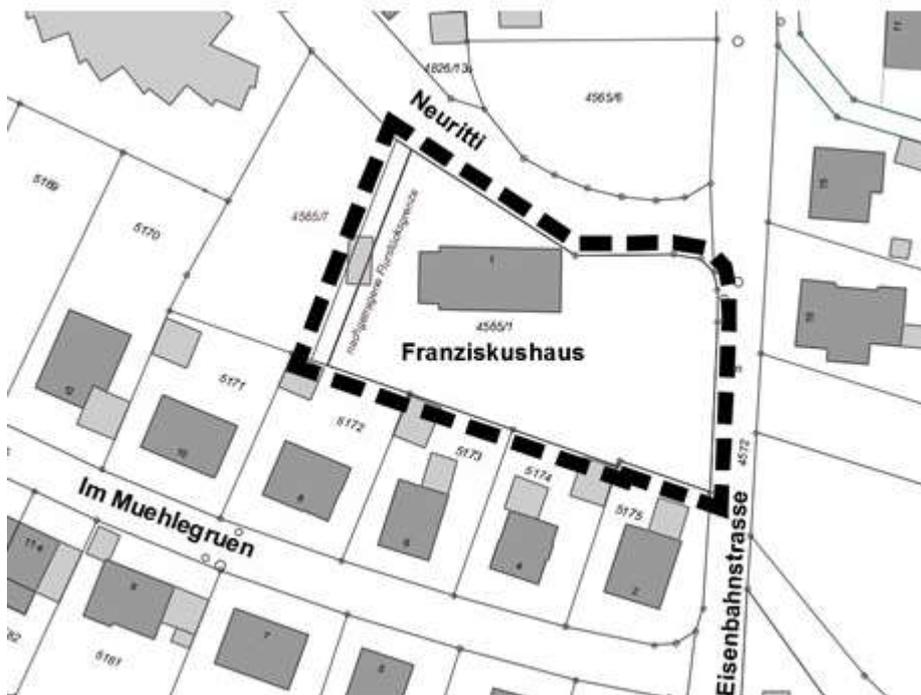
#### **Ziel und Zweck der Planung**

Anlass der nun vorliegenden 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Mühlegrün“ ist die Anfrage verschiedener Grundstückseigentümer, die die vorhandenen Freiflächen im Sinne einer Nachverdichtung nutzen möchten, beziehungsweise die bestehenden Strukturen einer modernen Nutzung zuführen wollen. In diesem Sinne ist von einer Zweiteilung auszugehen: Im Nordwesten des bestehenden Bebauungsplans soll ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant werden. Hier möchte ein Eigentümer die bestehende Bebauung über den Bestandsschutz hinaus erhalten und umbauen, so dass sie für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist im Rahmen der geltenden Regelungen nicht zulässig. Dieser Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans wird als Teil A definiert.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan im Osten geändert werden. An zentraler Stelle im Ortskern von Kappel-Grafenhausen liegen hier der katholische Kindergarten und das Franziskushaus nebeneinander. Planungsrechtlich sind beide Nutzungen im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Soll der Kindergarten nun unverändert bestehen bleiben, wurde das Franziskushaus schrittweise in ein Wohnhaus umgewandelt, so dass nun 8 Wohnungen in dem historischen Gebäude untergebracht sind. Neben dem Umbau dieses bestehenden Gebäudes plant der Grundstückseigentümer den Neubau eines weiteren Wohnhauses auf dem Grundstück, um ein seniorengerechtes Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten zu errichten. Sowohl die Umnutzung des bestehenden als auch die Errichtung eines weiteren Gebäudes sollen durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung planungsrechtlich gesichert werden. Dieser Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans wird als Teil B definiert.



Der Teil B umfasst das Flurstück Flst.Nr. 4565/1 im Ortskern von Kappel sowie einen kleinen, 3 m breiten Streifen des neu abgeteilten Flurstücks 4565/7 und hat eine Fläche von 2.396 m<sup>2</sup>. Im Zuge des Verkaufs des Grundstücks 4565/1 wurde die Teilung vollzogen, um den Außenbereich des Kindergartens zu erhalten und von der geplanten Bebauung abzutrennen. Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der Eisenbahnstraße mit der Straße Neuritti.



Im Einzelnen gilt die Planzeichnung vom 17.12.2018.

## **Offenlage**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ sowie der Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB wird nunmehr für die Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich in der Zeit von

**25.01.2019 bis einschließlich 25.02.2019**

im Rathaus der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, während der üblichen Dienststunden (Öffnungszeiten Mo. - Fr. 08:00 bis 12:00 Uhr; Mi. 16:00 bis 18:00 Uhr) über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter [www.kappel-grafenhausen.de](http://www.kappel-grafenhausen.de) eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde in Kappel-Grafenhausen, Bürgermeisteramt, Rathausstraße 2, Bauamt, Zimmer 12 abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Kappel-Grafenhausen, den 17.01.2019

Jochen Paleit

Bürgermeister