

Fertigung: ...³.....

Anlage:7.....

Blatt:1 - 4

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Obergarten III" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kappel-Grafenhausen (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Grundlagen für die Errichtung von 47 Wohnhäusern und gemischten Nutzungen an der L 103 in Kappel geschaffen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Baugebiet "Obergarten II" erweitert und die Bebauung abgerundet.

Neben Wohnbauflächen werden im Süden, angrenzend an die L 103 auch Mischbauflächen ausgewiesen. Dies entspricht dem Bedarf, da für diese Flächen bereits bezüglich einer gewerblichen Nutzung angefragt wurde.

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen beabsichtigt, das Baugebiet "Obergarten III" als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, da im "Obergarten II" nur noch ca. 11 Bauplätzen frei sind, die jedoch von den Grundstückseigentümern nicht veräußert werden.

Im Süden, längs der L 103 werden entsprechend der Darstellung im FNP und dem Bedarf Mischbauflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen sollen Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden, z.B. Bio-Betrieb, Einzelhandelsmarkt, Ärztehaus.

Die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Februar / März 2011 statt. Die Offenlage erfolgte vom 16.02.2012 bis 16.03.2012, eine erneute beschränkte Offenlage vom 25.05.2012 bis 11.06.2012.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche ist bereits weitgehend im Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- Das Baugebiet und damit auch die bereits bebauten Flächen ("Obergarten II") erhalten eine neue Anbindung an die L 103. Damit wird eine zusätzliche verkehrliche Belastung bestehender Baugebiete vermieden.
- Für den neuen Straßenanschluss wird die bereits hergestellte Einmündung in die L 103 genutzt. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen werden die Flächen zu beiden Seiten der Zufahrtsstraße bebaut.
- Die im Süden tangierende L 103 (Ortsdurchfahrt) wurde bezüglich der Emissionen durch ein schalltechnisches Gutachten berücksichtigt.

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser werden Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos (Fläche 013 A, 015 A und Fläche 016 A) der Gemeinde Kappel - Grafenhausen sowie das Errichten eines Fledermausquartiers in Ansatz gebracht.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Natur- und Landschaftsschutz


Anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden vom Landratsamt, Amt für Umweltschutz, ergänzend Ausgleichsmaßnahmen, Angaben zum Bedarf und Aussagen zur Eingriffsbewertung, insbesondere bezüglich Fledermäusen, gefordert:

- Die Verfügbarkeit freier Bauplätze in Kappel wurde im Rahmen des FNP-Verfahrens geprüft. Sie ist eine der Grundlagen, die bei der Neuausweisung von Bauflächen im FNP-Verfahren zu berücksichtigen ist. Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch festgestellt, dass die ca. 11 Bauplätze in "Obergarten II" nicht veräußert, sondern von den Eigentümern für Enkel etc. vorgehalten werden.
- Die Eingriffsbewertung wurde aktualisiert und der Ausgleich für das Schutzgut "Boden" entsprechend aktualisiert.
- Der Ausgleich wird im Rahmen des Ökokontos durch die Aufwertung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegender Flächen hergestellt. Es wird u.a. ein Fledermausquartier hergestellt.
- Vom Landratsamt, Amt für Landwirtschaft, wurden Angaben zum Bedarf angefordert und angefragt, ob die Bebauung nicht verdichtet werden kann und auf Immissionen hingewiesen.
 - Die Verfügbarkeit freier Bauplätze in Kappel wurde im Rahmen des FNP-Verfahrens und dieses Bebauungsplanverfahrens geprüft (s. oben).
 - Eine punktuelle Verdichtung ist möglich - z.B. durch den Bau von Doppelhäusern - und auch beabsichtigt, sofern in Kappel hierfür Bedarf besteht.
 - Die gute Bodenqualität wird im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

- Für Ausgleichsmaßnahmen werden Maßnahmen vorgesehen, die möglichst wenig Fläche beanspruchen. U.a. werden vorhandene Streuobstwiesenflächen weiter aufgewertet.
- Auf die als Folge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) wird hingewiesen.
- Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde der Eintrag von Grundwasserhöhen angeregt, weitere Aussagen zur Entwässerung gefordert, insbesondere zur Versickerung und den damit verbundenen Auflagen und Anforderungen.
 - Angaben zur Lage der Grundwassermessstellen und zu Grundwasserhöhen wurden in den Textteil übernommen.
 - Eine Erläuterung zur Entwässerung des Gebietes mit den erforderlichen Berechnungen wurde von rbs wave dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorgelegt.
 - Die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren werden rechtzeitig über die Besonderheiten von dezentralen Versickerungsanlagen, den Bau und deren Betrieb und Unterhaltung durch die Gemeinde bzw. den Abwasserzweckverband AZV bzw. das Ing.-Büro informiert. Erforderliche Angaben/Vorgaben (u.a. Systemskizze Versickerungsmulde) werden auch in den Bebauungsplan übernommen.
- Vom Landratsamt, Baurechtsamt, wurde darauf hingewiesen, dass sich der BP nicht aus dem FNP entwickelt und die Änderung, Klarstellung und Vereinfachung einiger Festsetzungen angeregt.
 - Dies wurde in der Begründung erläutert.
 - Bezüglich Pflanzgeboten und Örtlichen Bauvorschriften wurden die Änderungen und Ergänzungen wie vorgeschlagen, im Plan und Text berücksichtigt.
- Vom Landratsamt, Straßenbauamt, wurden Sichtdreiecke bei der Zufahrt gefordert.
 - Sichtdreiecke wurden in den Plan eingetragen.
- Vom Landratsamt, Gesundheitsamt, wurde angeregt, ein Lärmgutachten zu erstellen.
 - Ein Lärmgutachten wurde beauftragt und liegt inzwischen vor. Die Aussagen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten ist den Unterlagen beigefügt.
 - Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten sind die besonders betroffenen Hausfassaden vor einer unzulässigen Lärm-Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu schützen. Die Außenwände sind in diesen Bereichen entsprechend auszubilden.
- Vom Landratsamt, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, wurden Angaben zur Ausweisung und Nutzung des Mischgebietes gewünscht.
 - Die Erläuterungen zur Ausweisung der Mischgebiete wurden ergänzt.

- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 – Raumordnung – wurde angeregt, zentrenrelevante Sortimente auszuschließen.
 - Der generelle Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in den Mischgebieten an der L 103 wird nicht vorgesehen, da von Seiten der Gemeinde die Ansiedlung z. B. eines Lebensmittelmarktes begrüßt würde.
- Von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 2 – Denkmalwesen – wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des BP "Obergarten III" ein nach § 2 DSchG Baden-Württemberg eingestuftes archäologisches Bodendenkmal liegt. Es handelt sich um eine römische Siedlung, deren Ausdehnung und Struktur noch nicht erfasst sind. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen sollen daher geophysikalische Prospektionen durchgeführt werden, um eventuelle Mauerzüge zu erfassen. Nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes – bis auf die Bebauung nördlich des Keltenweges – wird als archäologisches Bodendenkmal betrachtet.
 - Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Erkundungen (Suchschnitte etc.) wurden noch im April 2012 in Abstimmung mit der Denkmalbehörde vorgenommen. In den sondierten Bereichen konnten aber keine archäologischen Befunde dokumentiert werden.
- Vom Landratsamt, Baurechtsamt, wurden ergänzende Präzisierungen bezüglich der Dachgestaltung und eine eindeutige Übernahme der Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplan gefordert.
 - Die Formulierungen zur Dachgestaltung wurden entsprechend den Vorschlägen des LRA übernommen.
 - Die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens wurden unter Berücksichtigung der Hinweise des Landratsamtes in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Durch die Ausweisung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandes werden Baugrundstücke bereitgestellt, die das Angebot an attraktiven Wohnungen in Kappel verbessern.

Freiburg, den 18.06.2012 BU-ta  160Erk02.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de