

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan und örtliche Bebauungsvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 17.09.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Grafenhausen soll aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken ein neues Gewerbegebiet erschlossen werden.

Die Gemeinde Grafenhausen verfügt über einen guten Gewerbebesatz. Allerdings ist die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr gibt. Der nördliche Bereich Grafenhausens stellt den gewerblichen Schwerpunkt in der Gemeinde dar und soll nun über die Gewerbestraße hinaus weiterhin gewerblichen Zwecken dienen. Durch die Gewerbestraße ist das Gebiet bereits sehr gut angebunden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind.

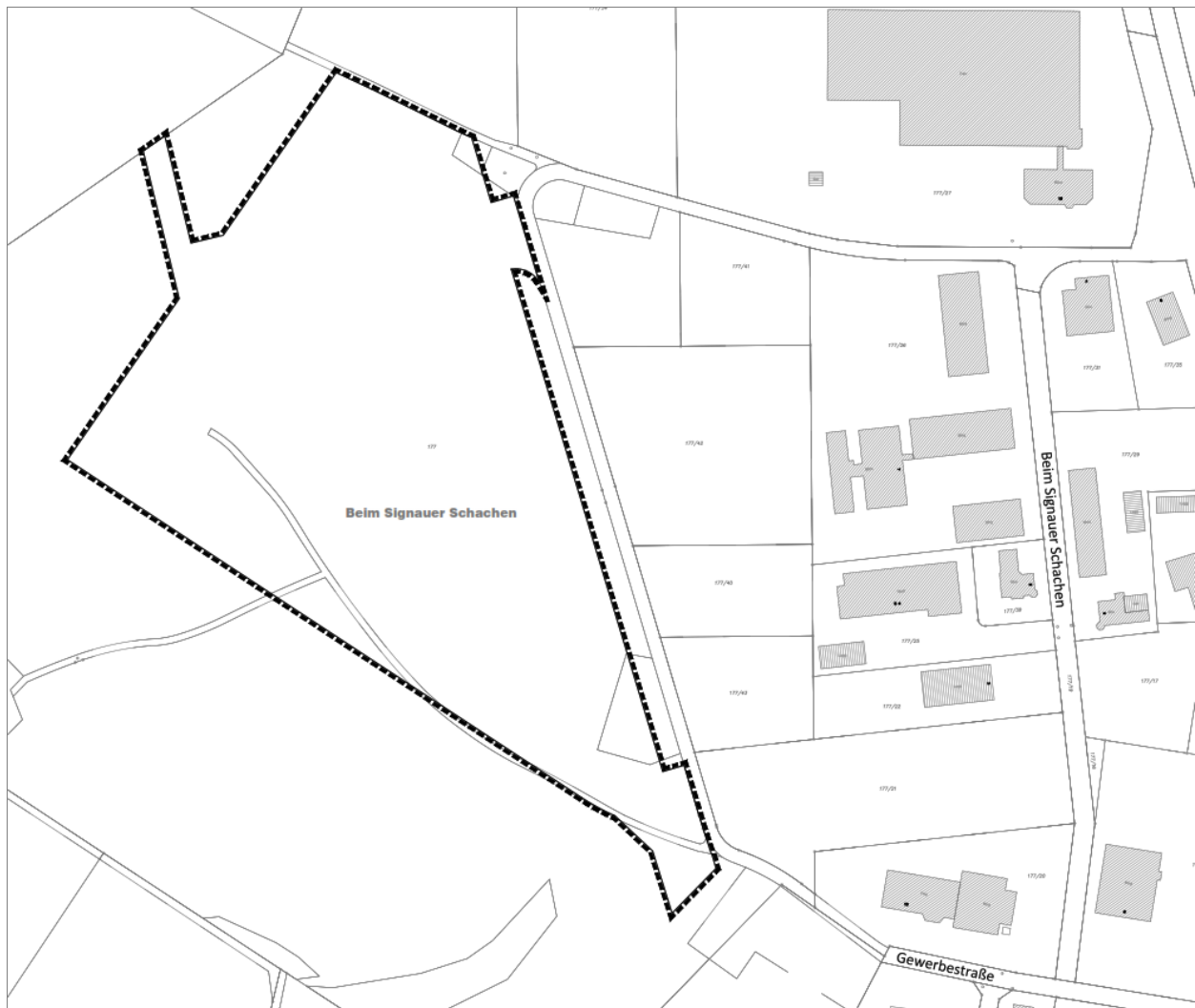
Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Morgenwaide“ folgende Ziele verfolgt werden:

- Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes und damit Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ortansässige sowie sich neu ansiedelnde Firmen und Betriebe
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bestehende Gewerbestraße
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- Integration eines attraktiven Gewerbegebietes in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha und wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet bzw. von der Gewerbestraße und einer Grünfläche mit Hochspannungsfreileitung begrenzt. Im Norden, Süden und Westen schließt die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Flächen an das Plangebiet an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 07.09.2020. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht vom

19.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020

beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen, Zimmer 6, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.grafenhausen.de/de/informieren/rathaus/bekanntmachungen> eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen den Offenlageunterlagen bei:

Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Dauerhafter Verlust von Vegetationsbeständen unterschiedlicher Bedeutung auf ca. 4,5 ha, kleinflächiger Verlust eines § 30 Biotops für die Zufahrt, außerdem Verlust des Schutzstatus dieses Biotops, daher Ausgleich 1:1 über Verbreiterung Hecke nördlich des Gewerbegebietes; Erhalt von hochwertigen Flächen und Lebensräumen mittels Festsetzung von Pflanzbindungen und eines dauerhaften Zaunes, Ausgleich über Pflanzgebote über die Ansaat einer Magerwiese, die Pflanzung von Hecken und den Schutz bzw. Umbau von Waldbeständen außerhalb des Bebauungsplangebietes
- Schutzgut Boden: Vorsichtige Behandlung des Erdaushubs da potenzielle Altlasten, zusätzliche Versiegelung von ca. 3,6 ha unversiegeltem Boden, Ausgleich über die Überkompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Wasser: geringe Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelungen, zusätzliche Versiegelung von ca. 3,6 ha unversiegelter Fläche (Verringerung Grundwasserneubildung), Festsetzung von Befestigung von Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen und Dachbegrünung
- Schutzgut Klima: Informationen über das Regional- und Lokalklima, geringe Auswirkungen durch die geplanten Eingriffe, Erhalt von kleinklimatisch wirksamen Strukturen, Pflanzgebote, Dachbegrünung
- Landschaftsbild/Erholung: geringe bis mittlere Bedeutung des Gebiets gegenüber baulichen Erweiterungen, Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes über Pflanzgebote und Dachbegrünung
- Mensch: bauzeitlich sowie betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffemission, keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nächstes Wohngebiet mind. 400 m entfernt
- Kultur- und Sachgüter: keine Betroffenheit
- Biologische Vielfalt: hochwertige Lebensräume überwiegend angrenzend, anteiliger Verlust bestehender Lebensräume verschiedener Artengruppen, Ausweisung von Maßnahmenflächen zum Schutz von Habitatstrukturen bauzeitlich und dauerhaft (Zaun), Erhalt von hochwertigen Flächen und Lebensräumen mittels Festsetzung von Pflanzbindungen, Schaffung neuer hochwertiger Lebensräume durch externe Ausgleichsmaßnahmen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind insbesondere die folgenden nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Waldshut, Naturschutz vom 16.01.2020 zur Änderung der gesetzlich geschützten Biotope und der Möglichkeit zum Ausgleich der Eingriffe
- Landratsamt Waldshut, Naturschutz vom 16.01.2020 zur Möglichkeit der Überwindung und zu Belangen des Artenschutzes
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen vom 14.01.2020 zur Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt und zur Berücksichtigung der Beseitigung des Erdaushubs

- NABU Ortsgruppe Grafenhausen vom 07.01.2020 zur Berücksichtigung des Lebensraums von Vögeln, Säugetieren und Reptilien

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen 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.

Gemeinde Grafenhausen, den 10.10.2020

Christian Behringer
Bürgermeister