

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 17.10.2024 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“ gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ trat am 24.07.2021 in Kraft. Damit hat die Gemeinde Grafenhausen ihr Gewerbegebiet erweitert, um der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu begegnen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 09.07.2022 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung wurde klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) zulässig sind, wenn Sie den erhöhten Anforderungen zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung entsprechen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 24.06.2023 in Kraft getreten. Mit der 2. Änderung wurden Alternativen zur festgesetzten Dachbegrünung auf mindestens 80% der Dachfläche ermöglicht.

Das erschlossene Gewerbegebiet ist in weiten Teilen bereits aufgesiedelt. Weitere Bauanträge liegen zur Genehmigung vor. Zwei östlich des Plangebiets angesiedelte ortsansässige Firmen möchten das neue Gewerbegebiet als Erweiterungsfläche ihrer Betriebe nutzen. Da die Firmen über die bereits bestehende Gewerbestraße erschlossen werden, ist derzeit ein Umweg über die neu erschlossene Gewerbestraße zur benachbarten Erweiterungsfläche erforderlich. Aus logistischen Gründen und zur Verkehrsvermeidung soll in zwei Teilbereichen ein direkter Anschluss der Grundstücke von der Gewerbestraße aus ermöglicht werden. Die Gemeinde möchte die Entwicklungspläne der ortsansässigen Betriebe unterstützen und begrüßt die direkte Anbindung der Erweiterungsflächen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ soll in zwei Teilbereichen der Geltungsbereich erweitert werden, um eine direkte Erschließung von der Gewerbestraße ins Gebiet zu ermöglichen.

Konkret werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Morgenwaide“ folgende Ziele verfolgt:

- Direkte Anbindung von Betriebserweiterungen
- Optimierung der Betriebsprozesse vorhandener Gewerbebetriebe
- Vermeidung von Befreiungen
- Verkehrsvermeidung innerhalb des Gewerbegebiets
- Weitestmöglicher Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenhausen. Die 3. Änderung umfasst eine Erweiterung von ca. 355 m² des Geltungsbereichs und wird im Osten vom bestehenden bzw. von der Gewerbestraße und einer Grünfläche mit Hochspannungsfreileitung begrenzt und unterteilt eine straßenparallele Grünfläche. Die Funktionalität des Grünraumes soll im Übrigen erhalten bleiben. Im Norden und Nordwesten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich des Gewerbegebiets Morgenwaide II an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 11.07.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“ 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.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie Umweltbelangen und Vorprüfung des Einzelfalls vom

13.11.2024 bis einschließlich 16.12.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde Grafenhausen unter <https://www.grafenhausen.de/de/informieren/rathaus/bekanntmachungen> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Grafenhausen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. f.dietsche@grafenhausen.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) 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.

Grafenhausen, den 09.11.2024

Christian Behringer
Bürgermeister