

INHALT

1. ALLGEMEINES	2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte	4
1.4 Form der Änderung	4
1.5 Planungsverfahren	4
2. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	6
2.3 Einfahrtsbereiche	6
3. VERGLEICH DER PLANZEICHNUNGEN.....	7
4. UMWELTBELANGE	7
5. STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	7

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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 freizuhaltenen 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:

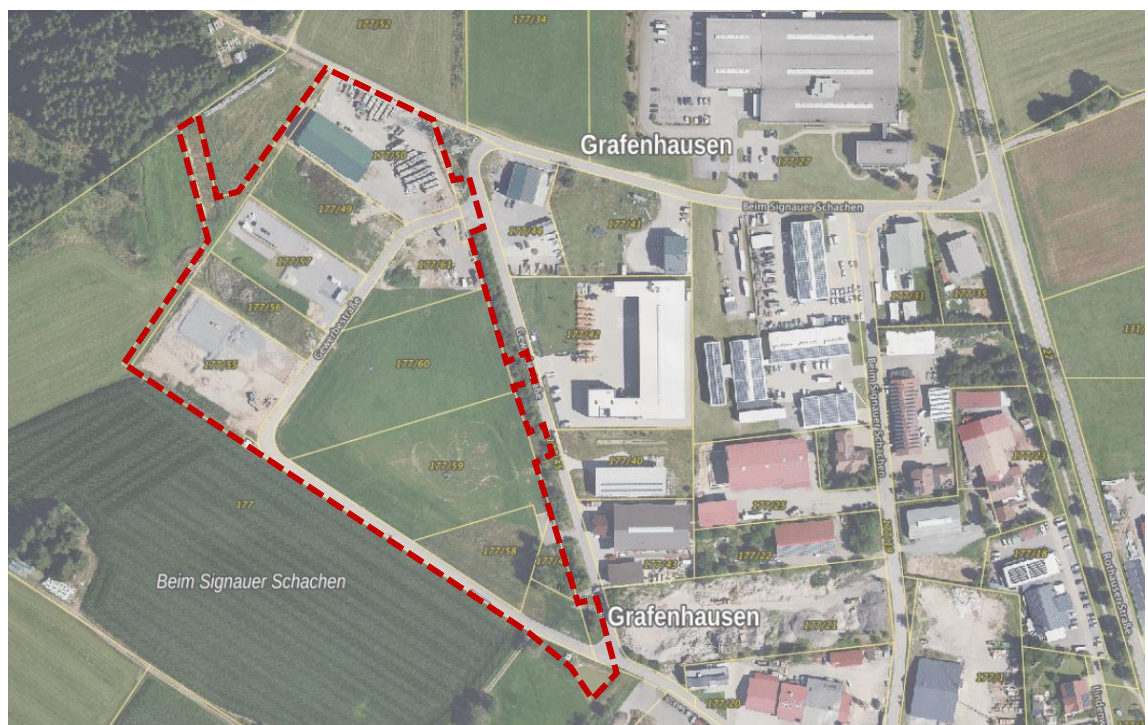
- Direkte Anbindung von Betriebserweiterungen
- Optimierung der Betriebsprozesse vorhandener Gewerbebetriebe
- Vermeidung von Befreiungen
- Verkehrsvermeidung innerhalb des Gewerbegebiets
- Weitestmöglicher Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

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. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



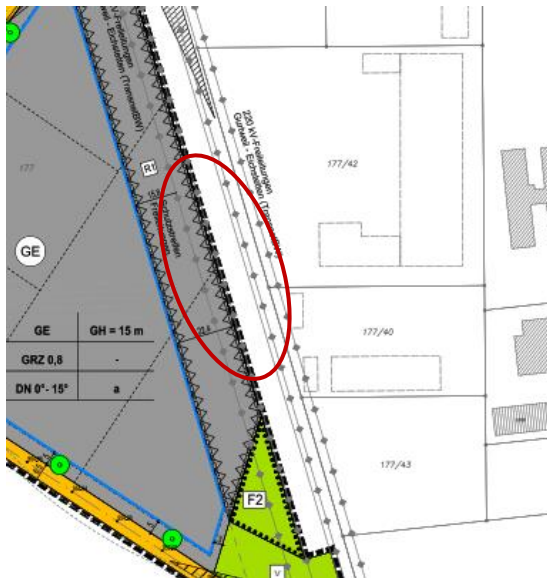
Abgrenzung des Plangebiets (Geltungsbereich)



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs in rot (Quelle: Geoportal-BW)

1.3 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte

Für den Großteil des Geltungsbereichs gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“, der am 24.07.2021 in Kraft getreten ist. Er wurde bereits zwei Mal geändert. Die aktuelle Fassung ist die 2. Änderung vom 24.06.2023.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ von 2021 mit Markierung des Erweiterungsbereichs



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Signauer Schachen“ Teil II von 1999 mit Markierung des Überlagerungsbereichs

1.4 Form der Änderung

Die bestehende Planzeichnung wird durch die 3. Änderung vollständig überlagert und ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und gelten weiterhin. Für die beiden kleinen Erweiterungsflächen im Osten, die Anlass dieser Bebauungsplanänderung sind, gilt der Bebauungsplan „Signauer Schachen“ Teil II aus dem Jahr 1999. Für die Bereiche der Überlagerung werden entsprechende Deckblätter auf den Bebauungsplan „Signauer Schachen“ Teil II aufgeklebt.

1.5 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der Nachverdichtung im bereits erschlossenen überplanten Bereich.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm entweder eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird bzw. von weniger als 70.000 m² festgesetzt wird und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 46.000 m², dies aber nur aus rein zeichentechnischen Gründen. Gegenstand der 3. Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Geltungsbereichs an zwei Stellen entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Schon um Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung besser nachvollziehen und verstehen zu können, ist die Darstellung des gesamten Gewerbegebiets mit seinen zeichnerischen Festsetzungen samt den Erweiterungsflächen zielführend.

Außerdem erleichtert eine einheitliche Planurkunde als Grundlage für zukünftige Baugenehmigungen den Prüfungsvorgang.

Die zu ändernde und zu betrachtende Fläche ist in Summe lediglich ca. 355 m² groß. Direkt südlich angrenzend befindet sich allerdings der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ mit einer zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 28.500 m² im Aufstellungsverfahren. Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang liegt somit vor. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird überschritten, bleibt aber unterhalb des Schwellenwerts von 70.000 m². Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) nach § 13a (1) Nr.2 BauGB, die durch das Büro galaplan decker durchgeführt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen von der Bebauungsplanänderung ausgehen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet die Reduktion einer öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten von Gewerbegebietsflächen. UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Es sind keine Natura2000-Gebiete in der Nähe des Plangebiets vorhanden, weshalb keine Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten sind.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Diese werden für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend in Kapitel 4 „Umweltbelange“ behandelt.

Verfahrensablauf

29.07.2024 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“.

17.10.2024 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

_____bis
_____ Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.

Anschreiben
vom _____
bis _____ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

_____ Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den zeichnerischen Teil. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert. Folgende Änderungen in der Planzeichnung sind erforderlich:

1. Erweiterung des Gewerbegebiets an der östlichen Geltungsbereichsgrenze an zwei Stellen,
2. Anpassung der Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und
3. Festsetzung von Einfahrtsbereichen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die beiden zusätzlichen Flächenerweiterungen (Grundstückszufahrten) im Osten des Plangebiets werden zweckmäßig als Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zwei östlich an das Gewerbegebiet Morgenwaide direkt angrenzende Betriebe haben Gewerbeflächen als Erweiterungsoptionen in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gekauft. Da der direkte Anschluss der bestehenden Firmengelände an die neu erworbenen Flächen aufgrund eines durchgehenden Gehölzstreifens entlang der östlichen Plangebietsgrenze nicht möglich ist und um unnötigen Verkehr innerhalb des Gewerbegebiets zu vermeiden und einen optimalen innerbetrieblichen Ablauf zu gewährleisten, wird an den notwendigen Stellen das vorhandene GE erweitert, so dass die Betriebsgelände nur noch durch die 6 m breite Gewerbestraße getrennt und somit auf kürzestem Wege erreichbar sind. Die zusätzlichen Gewerbeflächen werden auf das notwendige Maß begrenzt, um den Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen so gering wie möglich zu halten. Die festgesetzten Baugrenzen und die Grundflächenzahl bleiben unverändert.

2.2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

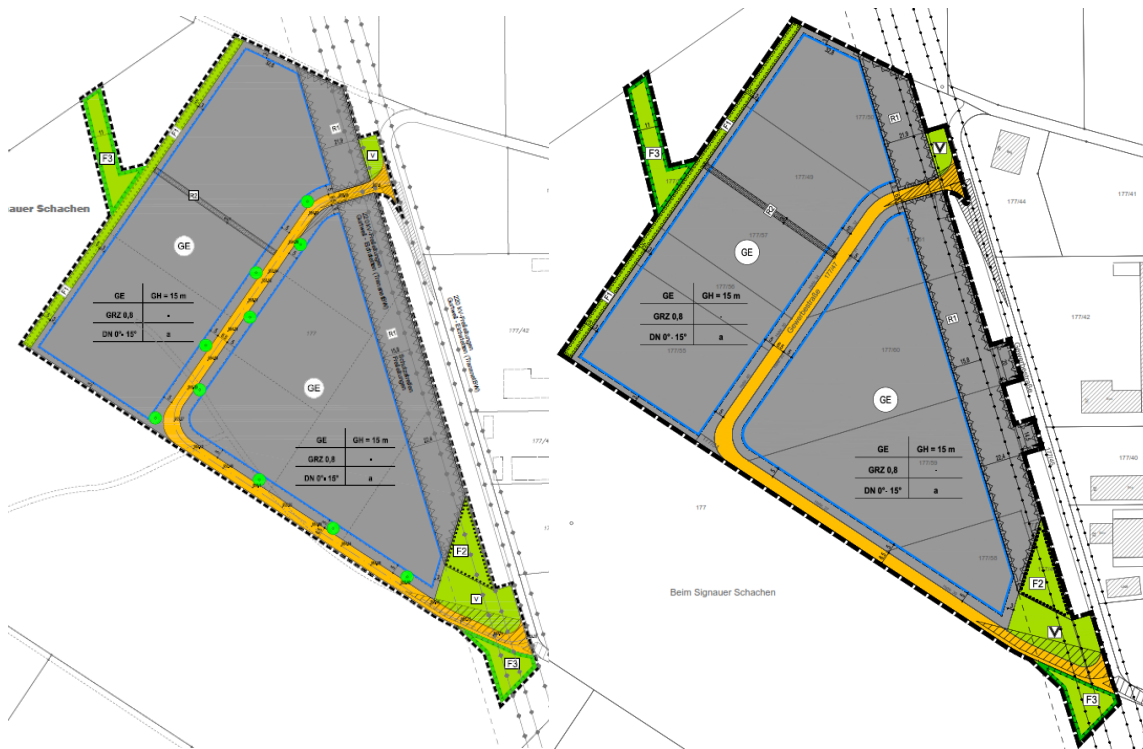
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Aus diesem Grund wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ im Jahr 2021 ein Schutzstreifen festgesetzt, innerhalb dessen eine Bebauung unzulässig ist. In der ersten Änderung des Bebauungsplans wurden Ausnahmen für Nebenanlagen von diesem Bebauungsverbot festgesetzt, sofern sie den erhöhten Anforderungen zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220 kV-Höchstspannungsfreileitung entsprechen. Auch die beiden Flächenerweiterungen dieser 3. Bebauungsplanänderungen unterliegen den Bebauungseinschränkungen innerhalb des Schutzstreifens. Auf die Beachtung der textlichen Festsetzungen sowie Hinweise zum Umgang mit dem Schutzstreifen und der Hochspannungsfreileitung wird an dieser Stelle besonders hingewiesen.

2.3 Einfahrtsbereiche

Zweck der 3. Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung kurzer Wege und direkter Zufahrten für die ansässigen Betriebe auf ihre neuen Erweiterungsgrundstücke. Um diesen Zweck auch planungsrechtlich klarzustellen, werden Einfahrtsbereiche in der Planzeichnung festgesetzt. Auf diese Weise wird der Planungswille verdeutlicht und betont,

dass kein zusätzliches Bauland geschaffen wird, das ausschließlich für Nebenanlagen oder Stellplätze genutzt werden, sondern vorwiegend als Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände dienen soll.

3. VERGLEICH DER PLANZEICHNUNGEN



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ (2021) 3. Änderung des Bebauungsplans

4. UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Hierfür wurde vom Büro GaLaPlan ein Umweltbeitrag erarbeitet, der einen eigenständigen Bestandteil der Begründung bildet.

5. STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	38.723 m ²
(Davon Erweiterungsfläche GE: 355 m ²)	
Öffentliche Grünfläche	4.358 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.002 m ²
Summe / Geltungsbereich	46.083 m²

Grafenhausen, den

Bürgermeister
Christian Behringer

Ausfertigungsvermerk

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

Grafenhausen, den

Bürgermeister
Christian Behringer

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Grafenhausen, den

Bürgermeister
Christian Behringer