

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide II“

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 29.07.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen, möchte die Gemeinde Grafenhausen einen weiteren Bauabschnitt im Gewerbegebiet Grafenhausen erschließen. Bereits 2019 wurde der nun zu entwickelnde Bauabschnitt in der Gesamtplanung mitgedacht. Aufgrund des Bedarfsnachweises wurde bislang lediglich der erste Bauabschnitt in dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ umgesetzt, der am 24.07.2021 in Kraft getreten ist. Da bereits Gewerbegrundstücke des ersten Bauabschnitts verkauft sind und die Nachfrage nach Gewerbeflächen immer noch anhält, soll nun die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts erfolgen. 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.

Deshalb soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um eine gesamtheitliche Weiterentwicklung des Gebietes in Richtung Süden sicherzustellen.

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

- Fortführung des bestehenden Gewerbestandorts Morgenwaide
- Schaffung einer Entwicklungsperspektive für ortansässige Betriebe und zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit dem Ziel einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und Stärkung des Gewerbestandorts Morgenwaide
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen durch Anschluss an das Gewerbegebiet Morgenwaide
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Bebauung
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

Das ca. 5,14 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenhausen. Der Geltungsbereich umfasst zwei räumlich getrennte Teilbereiche. Die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches wird im Norden und Osten durch die bestehenden Gewerbegebiete „Morgenwaide“ und „Signauer Schachen“ begrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Die nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs grenzt südwestlich an das Versickerungsbecken des Gewerbegebiets „Morgenwaide“ an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 29.07.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



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

09.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 (Veröffentlichungsfrist)

Auf der Homepage der Gemeinde 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.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

Umweltbericht vom 29.07.2024 (galaplan decker) Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zum Bestand sowie zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Informationen zu arten-

schutzrechtlichen Konflikten (insb. Amphibien, Reptilien, Vögel u. Fledermäuse) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

2. auf den Boden:
Informationen zur Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen Braunerde, den Auswirkungen der Planung auf die Braunerde im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen) sowie der Bewertung der Bodenbeeinträchtigungen in Ökopunkten.
3. auf die Landschaft:
Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung und durch den Verlust von Offenlandflächen und Gehölzen. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen.
4. auf das Klima und die Lufthygiene:
Informationen über die Funktion der vorhandenen Offenlandflächen als Kaltluftentstehungsgebiete und der kleinklimatischen Funktion der vorhandenen Gehölze. Informationen über Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet.
5. auf den Menschen:
Informationen zu bau-, betriebs- und anlagebedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und die Auswirkungen dieser auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit.
6. auf das Wasser:
Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen Entwässerungsgräben, zur Bedeutung des Plangebiets im Hinblick auf die Grundwasserneubildung sowie zum Versickerungskonzept.
7. auf Kulturgüter:
Nicht betroffen, da keine Kulturgüter vorhanden.
8. auf die Fläche:
Informationen über die Ausnutzung der geplanten Gewerbeflächen und den Anschluss an bestehende Verkehrsflächen.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Waldshut – Bodenschutz, Stellungnahme vom 22.01.2024: Die abschließende Stellungnahme zum Monitoring-Intervall wird abgewartet und im Umweltbericht zum entsprechenden Zeitpunkt ergänzt.
- Landratsamt Waldshut – Naturschutz, Stellungnahme vom 22.01.2024: Betroffenheit des Biotopverbundes – Sicherung durch Neuanlage von Vernetzungsstrukturen; Vorkommen von Nachtkatzenschwärmern und Reptilienhabitats prüfen; Schutzmaßnahmen für Amphibien ergänzen; Bilanzierung anpassen – Grünfläche im Südosten ist als Nasswiese zu werten; Prüfung, ob Lagerplatz in geschütztem Feldgehölz genehmigt wurde; Möglichkeiten der Kombination von Dachbegrünung + Photovoltaikanlagen aufzeichnen; Umsiedlung von Wacholdersträuchern wird angeregt.
- Landratsamt Waldshut – Gewässerschutz, Fachbereich Abwasser, Stellungnahme vom 22.01.2024: Abschließende Stellungnahme erst möglich, wenn Entwässerungsfestsetzung vorliegt.

- Landratsamt Waldshut – Gewässerschutz, Fachbereich Wasserrecht, Stellungnahme vom 22.01.2024: Keine Bedenken und Anregungen.
- Landratsamt Waldshut – Landwirtschaft, Stellungnahme vom 22.01.2024: Unwirtschaftliche Teilungen der bestehenden Ackerflächen vermeiden.
- NABU Naturschutzbund Deutschland – Ortsgruppe Grafenhausen e.V., Stellungnahme vom 19.01.2024: Rodung der Gehölze am Rand der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes inakzeptabel; nach § 30 BNatSchG Gehölze und Gebüsch charakterisierte Fläche; alter Lesesteinriegel Wachholder-Heiden-artige Vegetation; sogenannte Cross Compliance Fläche (CC-Fläche), die als besonders schützenswertes Landschaftselement nicht beseitigt werden darf.

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 03.08.2024

Christian Behringer
Bürgermeister