

INHALT

1. ALLGEMEINES	2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3 Regionalplan	3
1.4 Flächennutzungsplan	4
1.5 Angrenzende Bebauungspläne / Bestehende Rechte	4
1.6 Planungsverfahren	5
2. KONZEPTION DER PLANUNG	6
3. VER- UND ENTSORGUNG	7
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	8
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.6 Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen	9
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
5.2 Werbeanlagen	10
5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	10
5.4 Einfriedungen	10
5.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	11
6. UMWELTBERICHT	11
7. LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	11
8. BODENORDNUNG	12
9. KOSTEN	12
10. STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

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 Geltungsbereiches grenzt südwestlich an das Versickerungsbecken des Gewerbegebiets „Morgenwaide“ an.

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal stellt die Fläche gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche dar. Damit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird im Parallelverfahren die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und der Geltungsbereich als geplante Gewerbefläche, Verkehrsfläche und Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit roter Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

1.5 Angrenzende Bebauungspläne / Bestehende Rechte

Im Norden angrenzend an das Plangebiet gilt der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“, welcher am 24.07.2021 in Kraft getreten ist. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ teilweise überlagert. Mit der Überlagerung wird die Fortführung der Erschließung in Richtung Süden durch direkte Anbindung an die bestehende Erschließungsstraße „Gewerbestraße“ sichergestellt. Zudem wird im Bereich der westlich der „Gewerbestraße“ liegenden Grundstücke eine bebauungsplanübergreifende Bebauung ermöglicht.



Ausschnitt des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ (in Kraft getreten am 24.07.2021)

1.6 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

- | | |
|---|---|
| 30.11.2023 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide II“. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 14.12.2023 bis 22.01.2024 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. |
| Anschreiben vom 13.12.2023 bis 22.01.2024 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |

29.07.2024	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
09.08.2024 bis 13.09.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 07.08.2024 bis 13.09.2024	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
28.11.2024	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

Parallelverfahren Flächennutzungsplanänderung

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung erfolgt die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Oberes Schlüchtal im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeindeverwaltungsverbund (GVV) hat den Aufstellungsbeschluss am 01.02.2024 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 22.02.2024 bis 28.03.2024 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der GVV am 29.07.2024 gefasst. Die Offenlage wurde vom 09.08.2024 bis 13.09.2024 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 03.12.2024 gefasst.

2. KONZEPTION DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ ist eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“.

Durch die Fortführung der von Norden auf das Plangebiet treffenden Straße, wird der Erschließungsaufwand für das Plangebiet minimiert. Infolge der geplanten Erschließung ergeben sich zwei Bauflächen mit jeweils großzügigen Baufenstern, welche eine große Flexibilität bezüglich der möglichen Grundstückszuschnitte zulassen. Die bestehende Erschließungsstraße wird dabei effizient für die Erschließung der Gewerbebeerweiterung genutzt.

Die bereits vorhandenen Grünstrukturen sollen weitgehend erhalten und ergänzt werden, um eine angemessene Eingrünung und ökologische Vernetzung sicherzustellen. Zudem soll das Plangebiet zur offenen Landschaft eingegrünt werden. Im Bereich der Fläche F1 erfolgt die Fortsetzung der Heckenstruktur aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“, um das Plangebiet Richtung Westen in die freie Landschaft einzubinden bzw. abzuschirmen. Für die Fläche F2 war im Rahmen des Bebauungsplans „Schulstraße“ die Vernässung der Flächen und die Entwicklung von Nasswiesen angedacht. Derzeit ist hier jedoch die Festsetzung von Pflanzbindungen für die vorhandenen Heckenbestände sowie eine Maßnahmenfläche für die Entwicklung von hochwertigen Grünlandbeständen angedacht. Eine Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.

3. VER- UND ENTSORGUNG

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt analog zum Gewerbegebiet Morgenwaide I über ein modifiziertes Trennsystem. Hierzu wird die Erweiterung des Versickerungsbeckens II erforderlich. Der Erweiterungsbereich des Versickerungsbeckens wird mit der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereichs gesichert. Die Überläufe der privaten Versickerungseinrichtungen werden an das Versickerungsbecken II mit angeschlossen. Die exakte Größe befindet sich derzeit in Planung.

Zur Löschwasserversorgung werden in der neuen Stichstraße im Abstand von 50m zwei Hydranten angeordnet, welche für den Erstangriff ausreichend Wasser zur Verfügung stellen. Als zweite Löschwasserversorgung wurden bereits im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Morgenwaide zwei Löschwassertanks mit je 196m³ Nutzvolumen verbaut. Der Abstand zwischen den baulichen Anlagen / Objekten und den Löschwassertanks beträgt max. 280 m zu Tank II und 237 m zu Tank I. Somit ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ausreichend sichergestellt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden zweckmäßig als Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Grafenhausen nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden.

Da durch Vergnügungsstätten häufig höhere Rendite erzielt werden, kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Aufgrund der abgesetzten Lage zum Kernort und der schlechten Erreichbarkeit des Gebietes mit dem ÖPNV wurden zudem Sportstätten sowie Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke ausgeschlossen. Zudem möchte die Gemeinde Grafenhausen exklusiv Flächen für rein gewerbliche Betriebe schaffen.

Nach dem Willen der Gemeinde soll im Gewerbegebiet kein Einzelhandel als Konkurrenz zum Kernort entstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Plangebiet die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, sorgt andererseits jedoch auch dafür, dass gewisse Mindestflächen von der Bebauung freigehalten werden, sodass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist.

Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (s. Nutzungsschablone) entspricht den benachbarten Bebauungsplänen „Signauer Schachen – Teil II“ und „Gewerbegebiet Morgenwaide“ und ermöglicht eine höhengleiche bauliche Entwicklung zwischen den bestehenden und den zukünftigen Gebäuden im Gewerbegebiet.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind im Gewerbegebiet Überschreitungen der festgesetzten maximalen Bauhöhe für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis max. 3,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird den Anforderungen großer Gewerbebetriebe entsprochen. Die Baufenster sind großzügig gefasst und ermöglichen eine flexible Organisation auf dem Grundstück. Gleichzeitig wird durch den Abstand der Baugrenzen von mindestens 10 m zu den Grünflächen der Randeingrünung sowie dem Natur- und Artenschutz Rechnung getragen.

4.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand vermieden werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Alle Gebäude mit Dachneigungen von 0° - 15° sind auf mindestens 80% der Dachfläche (Substratschicht von min. 10) zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum, sie dient der Absorption der UV-Strahlung, verbessert das Raumklima, verlängert die Lebensdauer der Dachabdichtung, verbessert die Lufthygiene und das Mikroklima und so weiter. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ist erwünscht bzw. wurde verbindlich festgesetzt, um zusätzlich einen Beitrag zur regenerativen Energiegewinnung zu leisten. Die begrüneten Dachflächen weisen einen hohen ökologischen Wert auf und wurden deshalb als Teil des Entwässerungs- und Ausgleichskonzepts in die Bilanzierung eingestellt. Von der Dachbegrünung kann bereits im Einzelfall abgesehen werden. Dies erfordert jedoch einen Nachweis für beispielsweise betriebsbedingte Gründe oder einen Härtefall.

Die Ziele und ökologischen Wirkungen können alternativ nachgewiesen werden, wenn kumulativ folgende drei Maßnahmen erbracht werden: a) Anlagen zur Energieerzeugung auf mindestens 80% der Dachfläche bzw. an anderer Stelle am Gebäude, b) Pflanzung

eines zusätzlichen Baumes pro 87 m² Dachfläche und c) Nachweis geeigneter Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Dachflächenwassers.

Die Maßnahmen sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Die Modulflächen zur Energieerzeugung (z.B. PV-Module) können ganz oder teilweise an der Fassade angebracht werden. Insgesamt muss am Gebäude eine PV-Fläche nachgewiesen werden, die mindestens 80% der Dachfläche entspricht. Der Nachweis kann gebäudeübergreifend auf dem Grundstück erfolgen. Dies eröffnet die Möglichkeit, Gebäude mit unterschiedlicher Dachgestaltung auf einem Grundstück zu realisieren.

Zwischen Gewerbefläche und den öffentlichen Grünflächen F1, F2 und F3 sind Zäune mit einer Höhe von 1,80 m aufzustellen. Der Zaun sollte eine Lücke von mind. 10 cm zum Boden hin aufweisen, sodass ein Passieren durch Kleintiere noch möglich ist. Massive Einfriedungen wie Mauern oder undurchlässige und blickdichte Bretter- oder Metallzäune sind nicht zulässig

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Zum Schutz des Bodens müssen Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist zusätzlich mit einer Reinigungsanlage versehen werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten). Zudem wird die Dauerbeleuchtung der Gebäudefassaden (in Richtung der offenen Landschaft bzw. Westen) zum Schutz der Fledermäuse geregelt.

4.6 Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen sowie die der Erhaltung soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume entlang der geplanten Erschließung dienen der Eingrünung und der gestalterischen Qualität des Straßenraums. Die Baumstandorte können von der Planzeichnung bis zu 8,0 m abweichen, um bei der Planung der Zufahrten sowie bei der Gestaltung einen gewissen Spielraum zu ermöglichen. Zur weiteren Eingrünung soll pro 10 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden. Für einen sanften Übergang in die freie Landschaft, sowie für die Sicherstellung des Biotopverbunds für Reptilien und Amphibien soll zudem auf der Fläche F1 sowie F3 (s. Planzeichnung) Feldhecken unterschiedlicher Breite hergestellt werden. Innerhalb der Flächen erfolgt zudem die Anlage von Habitatstrukturen für die Reptilien- und Amphibienfauna. Für die verbleibenden Gehölzhecken im südlichen und östlichen Randbereich werden Pflanzbindungen zur Sicherung der Bestände festgesetzt. Die Fläche F2 ist zudem durch den verstärkten Einstau in den Wassergräben als artenreiche Nasswiese zu entwickeln und zu pflegen. Auf der festgesetzten Fläche F4 erfolgt die Anlage eines Rückhalte- und Sicherbeckens für das Oberflächenabwasser. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend der Vorgaben als ein- bis zweischürige Grünlandflächen zu bewirtschaften.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht näher erläutert werden.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets sind in den Gewerbegebieten nur Dächer mit 0-15° Dachneigung zulässig. Damit wird auch sichergestellt, dass die Dachneigung einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Die Dachbegrünung wird neben ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet.

Durch örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird klargestellt, dass Anlagen zur Energiegewinnung ausdrücklich erwünscht und deshalb auf den Dachflächen zulässig sind. Dies entbindet jedoch nicht von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung, die sich mit Solaranlagen kombinieren lässt.

Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung und bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Oberflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Solarmodule und Fensterflächen sind deshalb nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig. Damit sollen optische Beeinträchtigungen wie Blendwirkungen und Spiegelungen ausgeschlossen werden, was auch das Kollisionsrisiko für Vögel mindert.

Aus gestalterischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen ausgeschlossen.

5.2 Werbeanlagen

Aufgrund der attraktiven und gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds wird festgelegt, dass Werbeanlagen am Gebäude nur unterhalb der Traufe zulässig sind und eine Fläche von 10,0 m² je Fassadenseite nicht überschreiten dürfen. Aus demselben Grund werden freistehende Werbeanlagen in ihrem Ausmaß beschränkt.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus selbstleuchtende Werbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) ausgeschlossen.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Die Festsetzung von Vegetationsflächen soll die Anlage von „Schotter-“ und „Steingärten“ vermeiden.

Ebenso wird aus ortsgestalterischen Gründen bestimmt, dass Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen, zu begrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind.

5.4 Einfriedungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen. Einfriedungen werden nur als Zäune oder Hecken zugelassen und in Anlehnung an das Nachbarschaftsgesetz auf 1,80 m Höhe begrenzt. Zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils muss ein Abstand

von der Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Zugunsten eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes wurden Nadelgehölze und Koniferen (z.B. Thuja) sowie ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Maschendrahtzäune werden aufgrund der geringen Formstabilität ausgeschlossen, während Stabgitterzäune als geeignete Lösung zulässig bleiben.

5.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass das auf den unbelasteten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück breitflächig über eine bewachsene, mindestens 30,0 cm mächtige Bodenschicht zu versickern ist. Dabei ist ein Notüberlauf an die Versickerungsbecken herzustellen. Sofern im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser über eine Retentionszisterne oder sonstige Rückhalteeinrichtungen zurückgehalten werden und an die Versickerungsbecken angeschlossen werden.

6. UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsaufstellung wird durch das Büro galaplan decker eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerische Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch einen Artenschutzbericht ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Weiterhin wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Heckenbestände kann durch die umfangreichen Pflanzgebote im Randbereich des Plangebietes vollständig kompensiert werden.

Aus dem Entwurf des Umweltberichts geht hervor, dass die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Als externe Kompensationsmaßnahmen erfolgt der ökologische Umbau von Waldflächen in strukturreiche und klimaangepasste Waldbestände. Daher wird ein externer Ausgleich stattfinden, welcher vertraglich mit der Gemeinde gesichert wird.

7. LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch die Realisierung des Bebauungsplans gehen der landwirtschaftlichen Nutzung ca. 5,14 ha Fläche verloren. Dieser Verlust wurde gegenüber dem Wunsch der Gemeinde, neue Gewerbeflächen (ca. 3,6 ha) zu entwickeln, gewichtet und in die Abwägung eingestellt. Da die Gemeinde jedoch vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die gewerblichen Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des Drucks auf das Gewerbegebiet der Gemeinde sowie der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen sind diese

in diesem Fall entbehrlich. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten angrenzenden Grundstücke wird weiterhin sichergestellt.

8. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

9. KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Grafenhausen getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Über Erschließungsbeiträge kann eine teilweise Refinanzierung erreicht werden.

Zu erwarten sind folgende Kosten:

Erschließungskosten	ca. 150.900 Euro (netto)
Ver- und Entsorgung	ca. 276.700 Euro (netto)
Versickerungsbecken	ca. 47.700 Euro (netto)
Kosten gesamt	ca. 475.300 Euro (netto)

10. STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	36.876 m ²
Öffentliche Grünfläche	13.567 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	990 m ²
Summe / Geltungsbereich	51.433 m²

Grafenhausen, den 12.12.2024

Bürgermeister
Christian Behringer

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der 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