



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide II“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 12.12.2024
Fassung: Satzung



fsp.stadtplanung

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

1 ALLGEMEINES

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. Mit der Bebauungsplanaufstellung wird eine gesamtheitliche Weiterentwicklung des Gebietes in Richtung Süden sichergestellt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

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.

3 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro galaplan decker eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutz durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

- Mensch

Durch die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche mit einer Grundfläche von etwa 4,8 ha entstehen bau- und anlagebedingte sowie betriebsbedingte Emissionen durch die Neuansiedelung verschiedener Gewerbebetriebe.

Es erfolgt eine Zunahme bzgl. des Verkehrslärmes durch Liefer- und Personalverkehr. Bisher ist nicht abzuschätzen, welche Betriebe sich im Gebiet ansiedeln und welche Emissionen (Geruchs-, Lärm-, Luftschadstoff-, Wärme-, Wasser oder sonstige Industrieemissionen) durch das Gewerbegebiet tatsächlich entstehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch / Wohnen sind derzeit keine gravierenden Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten. Flächen mit einer sehr hohen oder hohen Bedeutung für das Schutzgut Mensch / Wohnen sind nicht betroffen.

- Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zudem zwei nach § 33 NatSchG ausgewiesene Offenland-Biotop und ausgewiesene Flächen eines Biotopverbunds trockener und feuchter Standorte.

Im Wesentlichen beschränken sich die Eingriffe auf die Flächenversiegelungen und -inanspruchnahmen der vorhandenen Äcker mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Das nach geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz und Hecken nördlich Signau“ im östlichen Plangebietsteil bleibt teilweise erhalten und wird bauzeitlich sowie dauerhaft durch einen Zaun geschützt. Die Bereiche, auf denen die Biotopgehölze im Südosten des Plangebietes stehen, werden als Grünflächen ausgewiesen, die Gehölze als Pflanzbindung festgesetzt und die Biotopflächen damit dauerhaft erhalten. Auch zwei Einzelbäume innerhalb des Gebiets bleiben als Pflanzbindung erhalten.

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz nördlich Signau“ im westlichen Plangebietsteil wird vollständig gerodet und im direkten Umfeld gleichwertig (1:1,5) ersetzt.

Durch die Pflanzung von Gehölzhecken und ergänzenden Habitatstrukturen in den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen, die Entwicklung einer Nasswiese im Bereich der großflächigen Grünfläche im Osten des Plangebietes, die Dachbegrünung, die Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken und im Straßenraum, die Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche und den Umbau und die Aufwertung von Waldbeständen können die Eingriffe und somit das durch das Bauvorhaben entstehende Ökopunktedefizit schutzgutbezogen ausgeglichen werden.

Bezüglich des Artenschutzes ergibt sich eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Zum Schutz dieser Artengruppen wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einem Artenschutzgutachten festgelegt, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Büro galaplan decker erstellt wurde. Unter Einhaltung der Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

▪ Boden und Fläche

Die Böden im Plangebiet (Braunerde aus Granitersatz) weisen hinsichtlich ihrer Funktionen eine geringe bis mittlere Gesamtbewertung auf. Eine grundsätzlich hohe Empfindlichkeit besteht gegenüber einer Bebauung bzw. Flächenversiegelung. Mittlere Empfindlichkeiten der Böden bestehen gegenüber Geländemodellierungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen.

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden Bodenmaßnahmen berücksichtigt. Insgesamt entsteht durch die Flächenversiegelungen innerhalb des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Dachbegrünung ein hoher Kompensationsbedarf. Schutzgutspezifische Kompensationsmaßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen stehen im Plangebiet und im weiteren Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Die Kompensation erfolgt über eine beim Schutzgut Tiere und Pflanzen erreichbare Überkompensation. Hierbei wird zur Vermeidung von weiteren Flächeninanspruchnahmen von landwirtschaftlichen Flächen auf ökologisch ausgerichtete Waldumbaumaßnahmen zurückgegriffen. Lediglich die artenschutzrechtlich zwingend notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche erfolgen in Randbereichen von landwirtschaftlichen Flächen.

▪ Oberflächenwasser

Gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW sind im Plangebiet keine amtlich erfassten Fließ- oder Stillgewässer ausgewiesen. Kleinere Bäche oder Gräben werden im Gewässernetz der LUBW i. d. R. nicht erfasst. Dies gilt auch für den Entwässerungsgraben, der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft. Hinzu kommt ein stehendes Gewässer in Form eines künstlich angelegten Sickerbeckens. Dieses wurde im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Morgenwaide“ erstellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern zu erwarten.

▪ Grundwasser

Aufgrund der hohen Niederschlagsmengen in Grafenhausen und der vorherrschenden hydrogeologischen Bedingungen ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet hoch. Somit ist von einer hohen Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

Im Plangebiet liegen keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete.

Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe können durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen und Dachbegrünungen sowie die Versickerung des unverschmutzten Oberflächenabwasser über den belebten Oberboden auf den Baugrundstücken bzw. in einem gesondert hierfür vorgesehenen Sickerbecken weitgehend minimiert werden, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser verbleiben.

▪ Klima und Luft

Das Plangebiet selbst ist hauptsächlich durch Acker- und Grünlandflächen charakterisiert, die als Kaltluftentstehungsgebiete beurteilt werden können. Für das Kleinklima besonders bedeutsame Bereiche sind aber lediglich kleinflächig in Form der Feldgehölze und Feldhecken vorhanden. Großflächige Waldflächen beginnen erst außerhalb des Plangebiets.

Insgesamt sind durch den Verlust von überwiegend klimatisch geringwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Verbindung mit den weiterhin bestehenden weiträumigen Waldflächen der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sowie der Festsetzung der Grünflächen im südöstlichen Plangebiet und dem ausgleichenden Ersatz des zu rodenden Feldgehölzes im Westen des Plangebiets lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Klima zu erwarten.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe sind im Umweltbericht detailliert beschrieben. Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft ergeben sich keine Beeinträchtigungen, durch die ein grundsätzlicher Ausschluss im Hinblick auf die Realisierung der Flächen zu erwarten wäre.

▪ Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes ist durch die landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, einzelne Feldgehölze und Feldhecken geprägt. Östlich angrenzend zum Vorhabenbereich befinden sich die bereits realisierten Gewerbegebiete „Signauer Schachen“ und „Gewerbegebiet Morgenwaide“. Dem Plangebiet ist insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild zuzuordnen.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich eine Erhöhung der Bebauung der freien Landschaft und damit weitere Belastungen bezüglich des Landschaftsbildes. Da es sich jedoch um einen bereits anthropogenen Kulturräum mit wenigen naturraumspezifischen Landschaftselementen handelt, werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung als mittel beurteilt.

Unter Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit Pflanzbindungen von Feldhecken, Wacholderbeständen und Einzelbäumen sowie Kompensationsmaßnahmen in Form der Pflanzung von Gehölzhecken in den westlichen, südlichen und östlichen Randbereichen, zur Entwicklung einer Nasswiese im Bereich der großflächigen Grünfläche im Osten des Plangebietes, zur Dachbegrünung sowie für Baumpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken und im Straßenraum ergeben sich für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung keine Beeinträchtigungen, durch die ein grundsätzlicher Ausschluss im Hinblick auf die Realisierung der Flächen zu erwarten wäre.

▪ Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Gebäude, Bodendenkmale, denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Kulturdenkmale vorhanden, so dass auf eine weitere Darstellung verzichtet werden kann.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage sind keine privaten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

5 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

- Die Planung sieht die Neuanlage von Vernetzungsstrukturen (Feldhecken mit ergänzenden Habitatstrukturen für Reptilien und Amphibien, soweit möglich auch Sickerflächen) am Plangebietsrand vor, so dass eine hochwertige Vernetzungsstruktur entsteht, über die auch der Biotopverbund für trockene und feuchte Standorte sichergestellt ist.

- Die Ausgleichsmaßnahmen für den bestehenden Bebauungsplan „Schulstraße“ werden weiterhin als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan dargestellt und im Zuge der Realisierung des Gewerbegebiets umzusetzen.
- Der vollständige Erhalt der Biotopflächen ist im Rahmen der Neuausweisung der Gewerbeflächen nicht möglich. Es wurden jedoch nach der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage weitere Teilbereiche der Heckenbiotope durch die Zurücknahme der Baufenster und Gewerbeflächen sowie die Ausweisung von Pflanzbindungen gesichert. Der nicht zu vermeidende Verlust der Biotopflächen wird durch ergänzende Heckenpflanzungen und im Zusammenhang mit der Schaffung von weiteren Habitatstrukturen entlang der Süd- und Westgrenze im räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
- Die Ausführungen zur Waldaufwertung für den externen Ausgleich wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan hinsichtlich der Bestands- und Planungssituation ergänzt.
- Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ ist eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts des im Norden angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ teilweise überlagert. Dem Bereich der westlich der „Gewerbestraße“ liegenden Grundstücke wird somit eine bebauungsplanübergreifende Bebauung ermöglicht. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ wurde die Möglichkeit zur Umgehung der Pflicht zur Dachbegrünung für Sonderfälle und unter Umsetzung alternativer Eingrünungsmaßnahmen übernommen. Die alternativen Baumpflanzungen unter Flächenknappheit auf den Grünflächen soll zur Umsetzung der erwünschten Dachbegrünung anregen.
- Die Monitoring-Intervalle wurden im Umweltbericht auf 5 Jahre angepasst.
- Das Kapitel Feldlerche des Artenschutzberichts wurde überarbeitet. Der Revierverslust wurde bilanziert und ein vergleichbarer Ausgleichsbereich gefunden. Der Artenschutzbericht enthält jetzt ausführliche Erläuterungen zum Schutz der Feldlerche.
- Bezüglich des Nachtkerzenschwärmers fanden ergänzende Datenrecherchen statt. Sie kamen zu dem Schluss, dass in der Summe von verbreitungs- und habitatbedingten Voraussetzungen ein Vorkommen dieser Art sehr unwahrscheinlich ist. Auf eine methodische Untersuchung dieser Art wurde verzichtet, es wurde aber im Rahmen von Beibeobachtungen auf eine entsprechende Untersuchung möglicher Wirtspflanzen auf Spuren, auf Raupenfunde am Boden oder fliegende Adulttiere geachtet. Der Bericht wurde entsprechend ergänzt.
- Die Kartierungsbögen der damals noch für das Büro galaplan arbeitenden Mitarbeiterin sind widersprüchlich gegenüber den Einträgen in der Begehungstabelle. Die Kartierung am 11.06. wird auf dem Kartierungsbogen als 4. Reptilienkartierung bezeichnet. Die vorherigen Begehungen können auf Grund von Tageszeit und Klima nur bedingt als methodische Begehung anerkannt werden. Es kann aber angesichts der Datenlage aus 2018, den Nachbegehungen aus 2024, der ergänzenden Datenrecherchen 2024 und der guten Abgrenzbarkeit der Habitatstrukturen für Reptilien davon ausgegangen werden, dass die erfolgten Nachweise der Waldeidechse die einzigen Nachweise im Wirkraum der Maßnahmen sind.
- Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse der Artenschutzuntersuchungen weiter präzisiert und ergänzt. Durch Maßnahmen mit dem Aufstellen der Schutzzäune kann das Einwandern von Tieren in die Gefahrenbereiche der Baustellen wirkungsvoll vermieden werden. Durch die Entwertung und Vergrämung von Tieren aus den besiedelten Heckenbereichen erfolgen weitere Maßnahmen zum Schutz der besonders geschützten Amphibien- und Reptilienbestände. Des Weiteren erfolgen im Hinblick auf den

Biotopverbund ergänzende Maßnahmen mit Schaffung von Habitatstrukturen entlang der Südgrenze sowie in den ausgewiesenen Grünflächen mit den Nasswiesen.

- Aufgrund der Fortführung des Gewerbegebiets in Grundstückstiefe und Erschließungsfläche ist keine andere Gebietsabgrenzung möglich. Daher ist eine Teilung der bestehenden Ackerfläche des westlichen Teils des Flst. Nr. 177 unumgänglich.
- Es greift die Photovoltaikpflichtverordnung als Vorgabe, daher ist die Festsetzung zur Installation von Solaranlagen entfallen. Die festgesetzte Dachbegrünung stellt keine Befreiung von der PV-Pflicht dar. Eine Kombination PV und Dachbegrünung ist möglich und sinnvoll.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt analog zum Gewerbegebiet Morgenwaide I über ein modifiziertes Trennsystem. Hierzu wird die vorhandene Versickerungsanlage erweitert. Der Erweiterungsbereich des Versickerungsbeckens wird in der nördlichen Teilfläche des Geltungsbereichs gesichert.
- Für eine bessere Erschließung des nördlichen Teils und des erweiterten Teils des Gewerbegebiets sollte eine neue barrierefreie Bushaltestelle im Bereich des Knotens L 157 / Signauer Schachen eingerichtet werden. Ein Bedarfshalt am Kreuzungsbereich L 157 und Signauer Schachen wäre begrüßenswert. Der Standort liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht Gegenstand der Planung.
- Der Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung der TransnetBW GmbH wurde in der Planzeichnung als Kennzeichnung dargestellt. Bei dem vom Schutzstreifen betroffenen Bereich handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche. Eine Unterbauung ist weder vorgesehen noch zulässig.
- Die Leitungen der naturenergie netze GmbH befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche des bestehenden nördlich angrenzenden Gewerbegebiets. Die vorliegende Planung überlagert lediglich den Bereich der Trafostation, welche erhalten wird.

6 PLANUNGSAalternativen

Bereits im Rahmen der Entwicklung des ersten Bauabschnittes „Gewerbegebiet Morgenwaide“ wurden als Alternative zum vorhandenen Gewerbegebiet sechs Standortalternativen an den Ortsrändern von Grafenhausen geprüft und verworfen. Mit dem Ergebnis, dass zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und zur Vermeidung weiterer Verkehrsbelastungen die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets deutlich zielführender ist. Dies bietet den vorhandenen Betrieben auch die Möglichkeit, standortnah zu expandieren, womit effiziente Betriebsabläufe möglich bleiben. Insgesamt bietet die Konzentration der gewerblichen Nutzungen am bestehenden Gewerbeschwerpunkt zahlreiche Vorteile hinsichtlich Verkehr, Infrastruktur, Emissionen und Synergieeffekte.

Alternativ zur Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen kam auch eine Erweiterung in die Freiflächen nach Norden oder nach Osten in Betracht. Die Erweiterung nach Westen erwies sich gegenüber diesen Varianten insbesondere wegen der vorhandenen Erschließungsstraße (Gewerbestraße) als vorzugswürdig. Somit können aufwendige Erschließungsmaßnahmen und zusätzliche Bebauungen entlang der Rothauser Straße vermieden werden. Dies trifft auch auf die Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem zweiten Bauabschnitt „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ zu. Da hier im ersten Bauabschnitt bereits die Erschließungsstraße (ebenfalls Gewerbestraße genannt) hergestellt wurde.