



# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kälberweide II“

Auftraggeber:

Gemeinde Grafenhausen

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 20.02.2019

## **Inhalt**

1. Anlass und Erfordernis der Planung .....	4
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
2. Verfahrensablauf .....	4
3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	5
4. Berücksichtigung der Umweltbelange .....	7
5. Gutachten .....	11

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Grafenhausen liegt im Landkreis Waldshut im Regierungsbezirk Freiburg, circa 60 km von Freiburg entfernt. Insgesamt leben circa 2250 Menschen in der Gemeinde. Im Jahr 2016 verzeichnete die Gemeinde ein leichtes Wachstum mit 163 Zuzügen. Mittlerweile stehen keine Wohnbaugrundstücke für Ansiedlungswillige mehr zur Verfügung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll deshalb rund 1,35 ha zusätzliche Wohnbaufläche entstehen und der Bedarf der Gemeinde an neuen, zusätzlichen Wohnbauflächen gedeckt und so eine stabile Entwicklung der Gemeinde gewährleistet werden.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von rund 1,35 ha zusätzlicher Wohnbaufläche. Die neuen Wohnbaugrundstücke werden zur Deckung des Gemeindebedarfs an neuen Wohnbauflächen benötigt.

## 2. Verfahrensablauf

Die nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahrensschritte wurden wie folgt durchgeführt:

---

Aufstellung gem. § 2 (1) BauGB beschlossen am	07.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	07.07.2018
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB beschlossen am	07.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	07.07.2018
Öffentliche Auslegung	16.07.2018 – 17.08.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	16.07.2018
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen am	25.10.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	10.11.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (Bürger)	19.11.2018 – 20.12.2018
Öffentliche Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB (Behörden) mit Schreiben vom	27.11.2018
Als Satzung gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	07.02.2019
In Kraft gesetzt gem. § 10 BauGB durch Bekanntmachung am	02.03.2019

### 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Kälberweide II“ ist bei der Gemeinde Grafenhausen keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 16. Juli 2018 über die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am Bebauungsplanverfahren informiert und gleichzeitig gebeten Anregungen und Bedenken zur Planung zu äußern. Von insgesamt 16 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 8 geantwortet.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen zur Planung vorgebracht und im Rahmen der Entwurfsbearbeitung behandelt:

- Der Anregung die Begrenzung der Gebäudelänge von 25 m zu überdenken wurde nicht gefolgt, da aus städtebaulichen Gründen die Garage in das Hauptgebäude integriert werden soll um zu lange Gebäudekomplexe zu vermeiden. Außerdem bietet die Topographie ideale Voraussetzungen zur Errichtung von Tiefgaragen, weshalb eine maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m ausreichend ist.
- Der Anregung zur Zulassung von Werbeschildern wurde nicht gefolgt, da das Anbringen von Werbeanlagen sowohl im geplanten Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet aufgrund der Innerortslage auf die Erdgeschosszone begrenzt wurde und die Wohnnutzung im Vordergrund stehen soll.
- Dem Hinweis eine Bodenuntersuchung durchzuführen wurde gefolgt und ein entsprechendes Gutachten erstellt (geopro GmbH, 31.05.2018). Die Gutachter empfehlen aufgrund der Bodenbelastungen die Entsorgungswege und erforderlichen Nachweise im Zuge der Auftragsvergabe zu klären. Die Empfehlungen werden bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Ferner werden die zukünftigen Bauherren im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf die geogen bedingten Bodenverunreinigungen hingewiesen.
- **Gewerbelärm**  
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet „Kälberweide II“ liegt der Steinmetzbetrieb Rosa. Der Steinmetzbetrieb ist seit mehreren Generationen am selben Standort tätig und war bisher immer verträglich mit den im Norden, Süden und Westen direkt angrenzenden Wohnnutzungen. Er liegt nach dem Flächennutzungsplan innerhalb von Wohnbauflächen und befindet sich in der „gewachsenen“ Dorfstruktur. Durch die Tatsache, dass es bisher zu keinen nennenswerten Nutzungskonflikten kam wurde auf die Beurteilung von Messungen des Betriebslärms vor Ort im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme verzichtet. Aus demselben Grund wurde auch auf Messungen im Gewerbegebiet verzichtet. Der Betrieb arbeitet zudem weder nachts noch am Wochenende.

- Der Anregung für den Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen wurde gefolgt.
- Die Stellungnahme zum Brandschutz wurde zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Die Stellungnahme zum Straßenverkehrsrecht bzgl. Sichtdreiecke wurde ebenfalls zu Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2018 den entsprechend überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Kälberweide II“ gebilligt und beschlossen, die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

In der Zeit vom 19. November bis zum 20. Dezember 2018 wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer Entwurfsoffenlage im Rathaus sowie im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Während der Offenlage gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Mit Schreiben vom 27. November 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten erneut zur Planung Stellung zu nehmen. Insgesamt äußerten sich von 17 angeschriebenen TöB neun TöB nochmals zur Planung. Davon enthielten lediglich zwei Stellungnahmen (Landratsamt und NABU) Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

6

---

Die vom Landratsamt Waldshut eingegangenen Hinweise und Vorgaben zum Bodenschutz wurden berücksichtigt und nachrichtlich in den Umweltbericht übernommen.

Ebenfalls wird dem Hinweis des Landratsamts Waldshut zum Schutz vorhandener Fledermausarten (Terminierung der gebäudeabbrucharbeiten) gefolgt. Die Einhaltung der Vorgaben aus dem Umweltbericht wird bei der Ausschreibung der Abbrucharbeiten und deren Durchführung berücksichtigt.

Die Vorgaben des Landratsamts Waldshut bzgl. der Kompensationsmaßnahmen wurden berücksichtigt und redaktionell im Umweltbericht sowie in den Festsetzungen zur Kompensationsmaßnahme im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt.

Dem erneuten Hinweis des Landratsamts Waldshut Zisternen auf den privaten Grundstücken verbindlich in der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften festzusetzen wurde gefolgt. Unter den Örtlichen Bauvorschriften wurde die Festsetzung „Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) aufgenommen.

Der Anregung des Landratsamts Waldshut Versickerungsmulden als „Alternative“ zur Retentionszisterne aufzunehmen wurde jedoch nicht gefolgt, da sich die Böden laut dem Geotechnischen Bericht (GeoproGmbH, 31.05.2018) nicht für eine Versickerung eignen.

Die erneute Stellungnahmen zum Brandschutz des Landratsamts Waldshut (Anordnung und Kennzeichnung der Hydranten...) betreffen die Erschließungsmaßnahmen und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Daher können diese lediglich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt werden.

Den Hinweisen des NABU Ortsgruppe Grafenhausen, die Fledermausart „Zwergfledermaus“ im Artenschutzbericht und Umweltbericht zu ergänzen sowie den Standort der geplanten Fledermauskästen zu benennen wurde gefolgt.

Die Anregung des NABU Ortsgruppe Grafenhausen zur Verwendung bestimmter Baumarten wird zu Kenntnis genommen. Hier wird darauf verwiesen, dass die Auswahl der Bäume dem Grundstückseigentümer obliegt und diese der Pflanzliste aus dem Umweltbericht entnommen werden.

Darüber hinaus fand eine weitere Stellungnahme des NABU Ortsgruppe Grafenhausen die grünplanerischen Festsetzungen im Baugebiet betreffend Berücksichtigung indem die Einhaltung der grünplanerischen Festsetzungen im Rahmen der Kaufverträge mit den zukünftigen Bauherren geregelt wird.

7

---

Auch die Anregung zu den Maßnahmen im FFH-Gebiet wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Waldshut redaktionell im Umweltbericht berücksichtigt.

#### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch das Büro Kunz GaLaplan, Todtnauberg wurde die Umweltuntersuchung durchgeführt und im Umweltbericht vom 24.01.2019 im Ergebnis ab Seite 44 wie folgt dargestellt:

##### Ergebnis der Scopingphase

Im Rahmen der Scopingphase erfolgte beim Scoping-Treffen am 23.11.2017 die Absprache mit der Gemeinde und den Planern. Von Seiten des LRA Waldshut wurde auf die möglichen geogenen Schadstoffbelastungen der Böden im Plangebiet hingewiesen. Außerdem wurde die Durchführung eines Lärmgutachtens bezüglich der Lärmbelastung durch den Steinmetzbetrieb Rosa im angrenzenden Mischgebiet beschlossen.

Es wurde ebenfalls auf die rechtliche Sicherung der außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowie auf die Erfolgskontrolle der geplanten Entwicklung der Maßnahmen durch ein Monitoring hingewiesen.

Mit dem kommunalen Dienstleister LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH wurden bezüglich der Standortwahl für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen neue Absprachen getroffen. So soll eine solche Fläche lediglich entlang des südlichen Plangebietsrand festgesetzt werden. Von einer Festsetzung der ursprünglich zusätzlich geplanten Flächen am östlichen Randbereich soll abgesehen werden, da auf dem östlich angrenzenden Flst. Nr.: 124/1 Gemarkung Grafenhausen, Gemeinde Grafenhausen bereits eine dichte und breite Heckenpflanzung besteht.

Die Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgte in Absprache mit der Gemeinde, den Planern, des Naturschutzbeauftragten sowie der NABU Ortsgruppe Grafenhausen (Vorsitzender Herr Nüßle). Im Rahmen dieser Absprache schlug der Naturschutzbeauftragte Herr Zapf die Aufwertung sowie Neupflanzung von straßenbegleitenden Feldhecken als externe Kompensationsmaßnahme vor. Aufgrund des hohen Kompensationsbedarfs, reicht die Umsetzung einer solchen Maßnahme jedoch nicht aus, um das eingriffsbedingte Defizit zu decken. Aus diesem Grund wurde von dem Vorschlag wieder Abstand genommen.

Auch von Seiten des NABUs wurde eine weitere Fläche für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um das Flurstück Nr. 657 Gemarkung Grafenhausen, Gemeinde Grafenhausen. Da die Fläche bisher von der Gemeinde nicht erworben werden konnte, wurde auch von diesem Vorschlag wieder Abstand genommen.

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen in über einem Kilometer Entfernung. Aus diesem Grund kann eine Betroffenheit der Schutzgebiete ausgeschlossen werden. Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopie liegen min. ca. 200- 500 m in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass auch hier eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet wurde bereits über die Festsetzungen des Flächennutzungsplans als Wohnbaug Gebiet (Planung) ausgewiesen. Da keine weiteren Flächen für die Umsetzung des Bauungsplans über den Flächennutzungsplan ausgewiesen wurden, besteht somit kein alternativer Standort für das geplante Vorhaben.

#### Eingriffe

Die Aufstellung des Bauungsplanes wird erforderlich, um den örtlichen Eigenbedarf an Wohnbaufläche von Grafenhausen zu decken. Die betroffene Fläche befindet sich am östlichen Rand von Grafenhausen. Sie wird derzeit als Grünlandfläche genutzt. In dem ca. 13.500 m<sup>2</sup> großen Plangebiet wird eine Nettobaufläche ca. 11.680 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Diese setzt sich aus einer Mischgebietsfläche mit etwa 1.780 m<sup>2</sup> und einem Allgemeinem Wohngebiet mit einer Grundfläche von etwa 9.900 m<sup>2</sup> zusammen. Insgesamt ergibt sich somit durch die Ausweisung der Mischgebietsfläche, der Fläche für allgemeinen Wohnbedarf sowie die öffentliche Verkehrsfläche eine max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 8.980 m<sup>2</sup>.

Für den Bereich der Bebauungsplanung wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 3.380 m<sup>2</sup> mit hohen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen;
- geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von ca. 10.200 m<sup>2</sup> Fettweide, ca. 1.200 m<sup>2</sup> Gartenfläche und 14 Einzelbäumen;
- geringe Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 8.380 m<sup>2</sup>, die durch die geplante Regenwasserversickerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend minimiert werden können;
- geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 8.380 m<sup>2</sup> kleinklimatisch gering wirksamer Flächen und den Verlust von ca. 14 Einzelbäumen sowie den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen.
- geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung durch die Überbauung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, Gartenbereiche und dem Verlust von 14 Einzelbäumen.

#### Vermeidung und Minimierung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen;
- Rodung der vorhandenen Gehölze nur zu den gesetzlich vorgesehenen Schonzeiten zwischen Mitte Oktober und Ende Februar;
- Der Abbruch von Gebäuden im Planbereich ist zum Schutz der Avi- und Fledermausfauna nur in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar zulässig. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das Gebäude auf potentielles Fledermausvorkommen zu kontrollieren;
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Privatgartenbereiche oder als Grünflächen zu nutzen;
- Gestaltung der öffentlichen Parkplatzflächen mit Schotterrassen;
- Fledermausfreundlichen Beleuchtung innerhalb des Plangebiets;
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Fußwegen und Pkw – Stellplätzen;
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe);
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens. Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten;
- Entsiegelung der im Bestand vorhandenen 110 m<sup>2</sup> versiegelten Straßenfläche sowie der 150 m<sup>2</sup> Gebäudefläche;
- Entwässerung / Versickerung von Oberflächenabwässern über den belebten Oberboden;

- Einbau von Zisternen mit einem zwangsentleerten Volumen und gedrosseltem Abfluss zur Wasserrückhaltung und -speicherung- sowie der Wiederverwendung des Niederschlagswassers empfohlen;
- Entsprechende Festsetzungen zur Entwässerung/ Versickerung sind im Bauleitverfahren vorzusehen;
- Einbindung des Baugebiets durch Festsetzung von Pflanzgeboten (Gehölze, Bäume) in die Landschaft;
- Aufgrund der geogenen Belastungen darf anfallender Bodenaushub nicht frei entsorgt werden. Die Aushubmassen sind zu beproben oder ordnungsgemäß gemäß den Vorgaben der VwV Boden zu entsorgen.

#### Kompensation

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgen innerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit 190 m<sup>2</sup> Grundfläche im östlichen Plangebiet. Der schmale Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebiets ist über die Einsaat mit autochthonem Saatgut als artenreiches Grünland zu entwickeln. Die Fläche darf max. 2 – 3 Mal gemäht und auf eine Dünung sollte verzichtet werden.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für eine standortgerechte und autochthone Gehölzhecke mit insgesamt 470 m<sup>2</sup> entlang des südlichen Rands des Plangebietes.
- Festsetzung von Pflanzgeboten zur Pflanzung von je zwei standortgerechten und gebietsheimischen Bäumen pro ausgewiesene Baugrundstücksfläche.
- Festsetzung einer Pflanzbindung für einen Einzelbaum am südlichen Gebietsrand.
- Ersatz von Habitatstrukturen für Fledermausarten durch die Anbringung von 2 Großraum- und Überwinterungshöhlen vom Typ 1FW der Firma Schwegler-Natur.

10

---

Zur Kompensation der Eingriffe erfolgen außerhalb des Plangebietes folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen:

- Enthurstung einer nach § 30 BNatSchG geschützten Borstgrasrasenfläche innerhalb des FFH-Gebiets „Täler von Schwarza, Mettma, Schlücht, Steina“. Durch die Entnahme der standortfremden Gehölze wie Fichte, Pappel und Brombeere wird die magere Fläche wieder geöffnet und das Kräuter- und Blütenreichtum erhöht.
- Anlage von Gesteinsschüttungen und Kleinstgewässern als Reptilien-, Amphibien- und Insektenhabitat.

#### Artenschutz

Im Zuge der Vorplanungen fand eine artenschutzrechtliche Untersuchung statt. Hierbei konnten ein Vorkommen von Reptilien ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Amphibien muss zu deren Schutz ein amphibiensicherer Schutzzaun zwischen dem Eingriffsbereich und dem östlich gelegenen Nachbargrundstück mit potentiell Amphibienhabitat aufgebaut werden.

Für die Vogelfauna entstehen durch den Eingriff ebenfalls nur geringe Auswirkungen, welche durch eine bauzeitliche Reglementierung der Rodungsarbeiten innerhalb der Wintermonate von Mitte Oktober bis Ende Februar vermindert werden können.

Für die Artengruppe der Fledermäuse entstehen durch den Bau des Baugebiets mit dem Abriss des Gebäudes sowie der Rodung der Bäume im Plangebiet geringe Beeinträchtigungen. Aber auch hier können die Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen (Fledermausfreundliche Beleuchtung, Reglementierung der Rodungs- und Abbrucharbeiten, Kontrolle des Gebäudes vor Abbruch) vermieden werden. Um die Habitatsicherung für Fledermäuse zu garantieren, wird im Rahmen von Ersatzmaßnahmen das Anbringen von 2 Großraum- und Überwinterungshöhlen innerhalb des Plan- gebiets notwendig.

Es wird empfohlen weitere Fledermauskästen an den neuen Einzelgebäuden aufzuhängen. Dies könnte auch im Rahmen der Kaufverträge zu den Grundstückskäufen entsprechend geregelt werden. Eine artenschutzrechtlich begründbare Notwendigkeit hier-für besteht jedoch nicht.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 werden bei Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt. Die Bauarbeiten sind aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

#### Ergebnis

Durch die vorgesehenen Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild vollständig und schutzgutspezifisch kompensiert werden.

Die vollständige Kompensation der Eingriffe beim Schutzgut Boden erfolgt über die Anrechnung der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere erreichbaren Überkompensation.

Insgesamt können die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen vollständig kompensiert werden.

## 5. Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.06.2018 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg)
- Fachliche Stellungnahme Schallimmissionen vom 25.05.2018 (W & W Bauphysik, Leutenbach)
- 1. Geotechnischer Bericht, geopro GmbH, 31.05.2018

Grafenhausen, den 22.02.2019

---

Christian Behringer  
Bürgermeister