

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Kleinoberfeld I" - Neuaufstellung und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kappel-Grafenhausen (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" von 1983 und auch die im Deckblattverfahren durchgeführten Änderungen von 1997 und 2008 in einem aktuellen Plan zusammengeführt:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" vom 10.05.1983
- 1. Änd. u. Erw. vom 17.02.1997 mit Erweiterung im Südosten (Sägewerk) um ca. 0,6 ha
- 2. Änd. u. Erw. vom 09.06.2008 mit Erweiterung um die Lagerfläche.

Dabei werden im einzelnen nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen neugefasst, generell aber die Zielsetzungen und Festsetzungen von 1983 als Grundlage beibehalten und weiterentwickelt. Räumliche Erweiterungen sind nicht geplant. Vielmehr wird die Fläche im Nordosten, die mit dem Bebauungsplan "Östlicher Ortseingang Grafenhausen" überplant ist, aus dem Geltungsbereich dieser Änderung herausgenommen.

Die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Juni / Juli 2011 statt. Die Offenlage erfolgte vom 16.02.2012 bis 16.03.2012.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Durch die Zusammenführung mehrerer Teilbebauungspläne ist eine klare und einfache Handhabung der Pläne möglich.
- Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- Es wurde ein vereinfachter Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- **Industrie- und Handelskammer**
Anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der IHK die Zonierung der Gewerbeflächen in Frage gestellt und eine Einschränkung des Einzelhandels in dem Gewerbegebiet empfohlen:
 - Die Zonierung entsprechend dem Plankonzept von 1983 (Wohnen, Büro- und Verwaltungsgebäude nur längs der Gewerbestraße, Produktions- und Lagerräume, abseits der Gewerbestraße) wird beibehalten bzw. übernommen. Damit soll das Konfliktpotential möglichst gering gehalten werden.
 - Einzelhandelsbetriebe werden nicht ausgeschlossen, da das Gebiet überwiegend bebaut ist und Einzelhandel an verschiedenen Stellen bereits vorhanden ist. Die Entwicklung bestehender Betriebe könnte gefährdet werden.
- **Vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde der Eintrag von Grundwasserhöhen angeregt, weitere Aussagen zur Entwässerung gefordert und darauf hingewiesen, dass die flächendeckende historische Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen abgeschlossen ist.**
 - Angaben zur Lage der Grundwassermessstellen und zu Grundwasserhöhen wurden in den Textteil übernommen.
 - Eine Erläuterung zur Entwässerung des Gebietes wurde von dem mit der Aufstellung des Generalentwässerungsplan beauftragten Ingenieurbüro dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorgelegt.
 - Die aktualisierten Angaben zu dem Altstandort auf Flst.Nr. 5896 wurden gemäß den Angaben aktualisiert.
- **Vom Landratsamt, Baurechtsamt, wurde die Änderung, Klarstellung und Vereinfachung einiger Festsetzungen angeregt, u.a.: Höhenbezug auf Straßenniveau, Verzicht auf ungenaue Formulierungen, Aktualisieren von Jahreszahlen und die Umbenennung des Bebauungsplantitels.**
 - Die Änderungen und Ergänzungen wurden wie vorgeschlagen im Plan und Text berücksichtigt.

Durch die Neuaufstellung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandes wird die Handhabung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften und damit die sachgerechte Beurteilung von Bauwünschen vereinfacht.

Freiburg, den 23.04.2012 BU-ta  123Erk01.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbueroefischer.de

Fax 0761/70342-24 ▫ www.planungsbuerofischer.de