

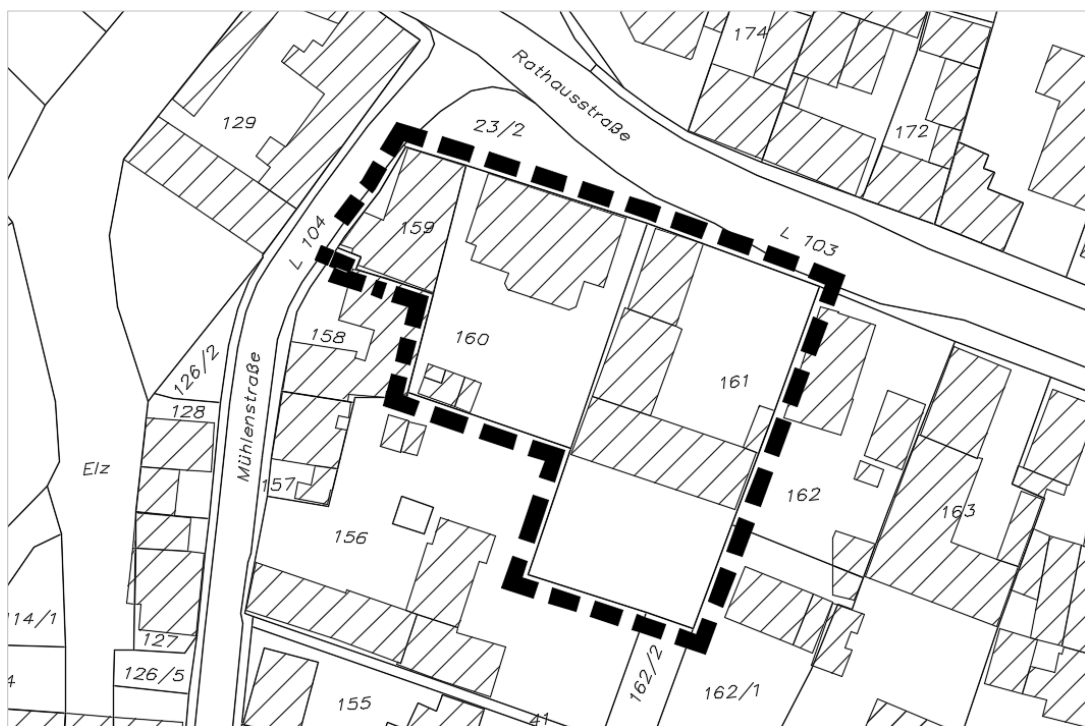


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rathaus Kappel“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Satzung
Deckblatt
Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften
Begründung

Stand 17.12.2018
Fassung: Offenlage



SATZUNGEN DER GEMEIDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

- a) den Bebauungsplan „Rathaus Kappel“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rathaus Kappel“**
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am __.__._____

- a) den Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rathaus Kappel“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Rathaus Kappel“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rathaus Kappel“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom __.__._____).

§ 2

Bestandteile der Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom __.__.____
 - b) dem textlichen Teil - planungsrechtliche Festsetzungen vom __.__.____

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischem Teil, M 1:500 vom __.__.____
 - b) dem textlichen Teil - örtliche Bauvorschriften vom __.__.____

3. Beigefügt ist die
 - a) gemeinsame Begründung vom __.__.____

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ und die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Jochen Paleit, Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf „Rathaus/ Dorfgemeinschaftshaus“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Verwaltung (Rathaus) sowie Einrichtungen und Anlagen im Sinne eines Dorfgemeinschaftshauses. Zulässig sind Vereinsräume, Veranstaltungsräume, die Touristen-Information, sowie Räume für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke.
- 1.1.2 In der Gemeinbedarfsfläche sind Gewerbebetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig, sofern sie einer Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und ihr baulich untergeordnet sind.
- 1.1.3 Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume (z.B. Büros, Küchen, Abstell-, Sanitärräume, etc.) sowie Nebenanlagen, Freiflächen, Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert
 - der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
 - der Geschossflächenzahl (GFZ)
 - der Zahl der Vollgeschosse.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) und 14 BauNVO)

1.4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig. Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 5,0 m einhalten. Carports werden definiert als an mindestens zwei aneinander liegenden Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.4.2 Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 0,50 m einhalten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Wege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.5.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

1.5.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Es sind nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden.

1.5.4 Flachdächer bis 5° der Hauptgebäude sowie von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder –einsparung ist zulässig.

1.6 Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, und 25b BauGB)

1.6.1 Bei oberirdischen Stellplätzen muss auf je 10 Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer, mittelgroßer Baum gemäß der aktuellen Liste der Straßenbäume (GALK 2017) gepflanzt (3 x verpflanzt, Umfang 16 – 18 cm) oder erhalten werden. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 17 m² verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen (gemäß Pflanzgrubenbauweise 2 der Empfehlung der FLL 2010).

1.6.2 Für alle festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen nachzupflanzen ist.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dächer und Dacheindeckung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0°- 45° zulässig.
- 2.1.2 Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5,0 cm aufweisen.
- 2.1.3 Anlagen die der Energiegewinnung dienen sind bei allen Dachneigungen zulässig. Sie sind reflexionsarm und somit blendfrei auszugestalten.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.2 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1LBO)

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren sind erst ab einer Dachneigung von 30° und insgesamt bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3500, Fax. 0761/208-3544), unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuz, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sowie Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Grundwasserschutz

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bei Landratsamt des Ortenaukreises anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken.

Insbesondere bzgl. der tatsächlichen Parkplatzentwässerung und der Wahl von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen sowie einer evtl. erforderlich werdenden Regenwasserbehandlung wird auf die entsprechenden Regelwerke sowie die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW verwiesen.

3.4 Artenschutz

Baubedingte Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von 30. September bis 01. März eines jeden Jahres zulässig.

Der Abriss bestehender baulicher Anlagen ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu betreuen.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den

Jochen Paleit

Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel.....	2
1.2	Bestehende Bebauung und Planungsperspektiven.....	3
1.3	Abgrenzung, Lage und Grösse	3
2	Planungsverfahren	4
2.1	Art des Bebauungsplans	4
2.2	Bebauungsplanverfahren	4
2.3	Verfahrensablauf	6
2.4	Veränderungssperre, Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht	6
2.5	Flächennutzungsplan.....	8
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.4	Maßnahmen zum Schutz der Umwelt	10
3.5	Anpflanzungen	10
4	Erlass örtlicher Bauvorschriften	10
4.1	Dächer und Dacheindeckungen, Dachaufbauten	10
4.2	Müllstandorte, Grundstücksgestaltung	11
5	Umweltbelange	11
5.1	Bestandsanalyse und Bewertung	11
5.2	Abwägung.....	12
6	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	12
7	Kosten	12
8	Bodenordnung	13
9	Städtebauliche Daten	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Verwaltung der Gemeinde Kappel-Grafenhausen ist mit ihrem Hauptverwaltungssitz im historischen Rathaus Kappel untergebracht. Die Räumlichkeiten des Rathauses sind beengt und aufgrund der historischen Bausubstanz und verschiedener Anbauten nicht barrierefrei. Derzeit gibt es zu dem Rathaus keinen barrierefreien Zugang. Menschen mit motorischen und sensorischen Einschränkungen, insbesondere Rollstuhlbewerber (sie haben den größten Flächenbedarf) können derzeit kaum ohne fremde Hilfe in das öffentliche Gebäude oder die öffentlichen Räume gelangen. Das Grundstück des bisherigen Rathauses bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten, ein Umbau im Bestand ist aufgrund der vorhandenen Bausubstanz nicht möglich. Im Süden und Osten grenzt die Bebauung des Ortskerns an, im Norden liegt die Rathausstraße.

Das östlich an das historische Rathaus angrenzende Grundstück steht nun zum Verkauf, so dass sich der Gemeinde die historisch einzigartige Chance bietet, das bestehende Rathaus entsprechend den heutigen Anforderungen umzubauen und durch entsprechende Erweiterungen zu ergänzen. Das betreffende Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 161 steht schon längere Zeit leer und ist ungenutzt. Versuche der Gemeinde es zu erwerben waren bislang vergeblich, da die Erbfolge nicht abschließend geklärt war und ein entsprechender Eintrag im Grundbuch fehlte. In der jüngsten Vergangenheit haben nun einige der Erben einen Makler beauftragt, das Grundstück zu verkaufen. Entsprechende Interessenten und Investoren, die hier Ferienwohnungen oder ein Bordingshaus errichten wollen, sind bereits vorhanden.

Ohne eine städtebauliche Steuerung steht zu befürchten, dass in der Dorfmitte von Kappel die einzigartige Chance vergeben wird, das bestehende historische Rathaus zukunftsfähig umzubauen, um allen Bewohnern der Gemeinde die Erreichbarkeit zu ermöglichen. Daher möchte die Gemeinde den Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ aufstellen. Hiermit verfolgt die Gemeinde folgende Ziele:

- Erhalt, Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Rathauses
- Erhalt der historisch gewachsenen Funktion des Rathauses und Erweiterung der Funktion zu einer zentralen Mitte im Ortskern von Kappel
- Sinnvolle Nachnutzung des ungenutzten Grundstücks mit den seit langer Zeit leerstehenden Gebäuden auf dem angrenzenden Flurstück
- Sicherung der Gestaltung der Bebauung im Zusammenhang mit dem historischen Bestand sowie dem gewachsenen Ortskern von Kappel
- Sicherung der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets

Als Art der baulichen Nutzung ist in dem Bebauungsplan die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus“ vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rathaus Kappel liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Kappel und umfasst die Flurstücke des bestehenden Rathauses, sowie die westlich und östlich unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der behutsamen Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Strukturen, möchte die Gemeinde Kappel-Grafenhausen dieses Potenzial nutzen und der Gemeinderat hat dementsprechend beschlossen, den Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

1.2 Bestehende Bebauung und Planungsperspektiven

Auf der Grundlage des neu aufzustellenden Bebauungsplans soll das bestehende Rathaus erweitert werden, um die beengten Räumlichkeiten des Rathauses und der Verwaltung zu ergänzen. Der geplante Umbau des Gebäudes auf dem östlich an das bestehende Rathaus angrenzenden Flurstücks (Flst.Nr. 161) soll barrierefrei erfolgen. Dadurch sollen Menschen mit motorischen und sensorischen Einschränkungen die Möglichkeit erhalten, ohne fremde Hilfe in das öffentliche Gebäude oder die öffentlichen Räume zu gelangen und diese auch entsprechend den Anforderungen nutzen zu können. Dazu gehört auch der barrierefreie Zugang, so dass alle Bewohner der Gemeinde ohne fremde Hilfe in das öffentliche Gebäude oder die öffentlichen Räume gelangen können.

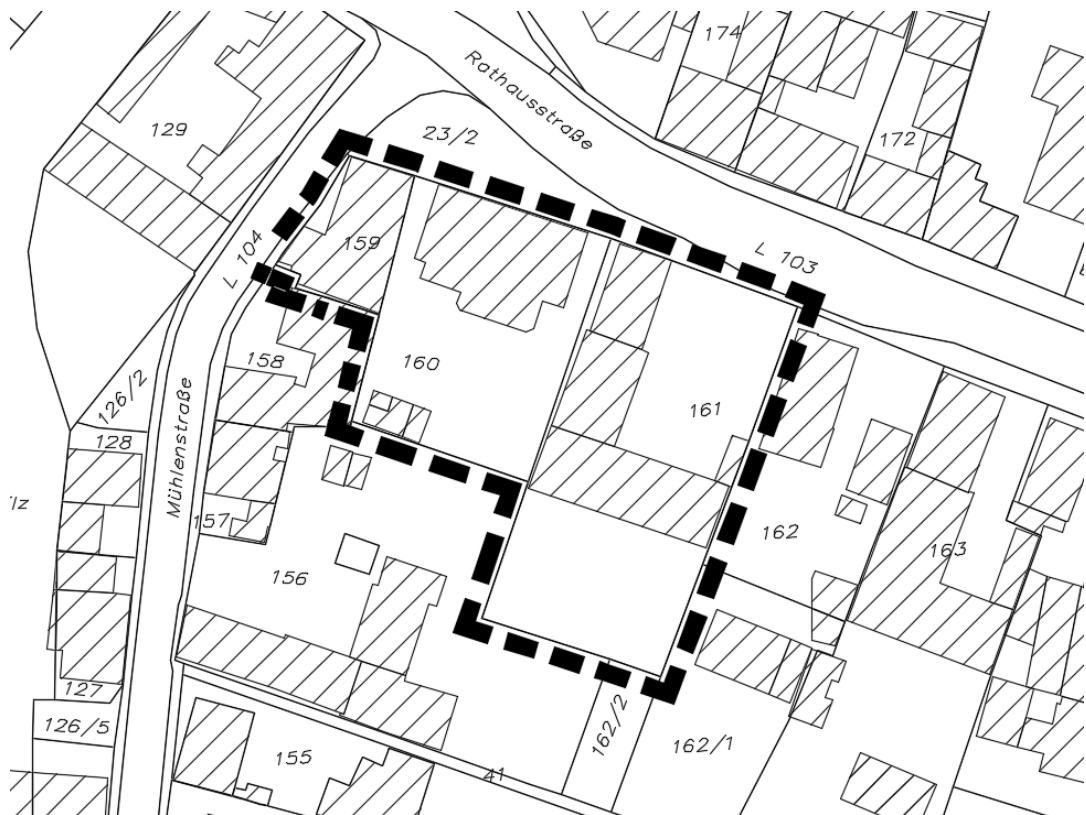
Außerdem soll das Potenzial für die Errichtung weiterer Räume geschaffen werden. Die verschiedenen Vereine, die heute dezentral in der Gemeinde in verschiedenen Räumlichkeiten, zum Teil provisorisch untergebracht sind, könnten durch die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses einen gemeinsamen Ort erhalten. Die Vereine, die für das Gemeinschaftsleben in der Gemeinde einen wesentlichen Beitrag leisten und somit wesentlich zur Lebensqualität innerhalb der Gemeinde beitragen, könnten in diesen Räumlichkeiten zusammengeführt werden. So können Synergien entstehen und die Gemeinde erhält die Möglichkeit, im Sinne eines wirtschaftlichen Gebäudemanagements die Ressourcen optimal zu nutzen, um den Vereinen möglichst gute Voraussetzungen zum Erreichen der Vereinsziele zu schaffen.

Die Ansiedlung von weiteren Ferienwohnungen oder eines Boardinghauses an diesem zentralen Standort innerhalb der Gemeinde ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht, bestehen doch innerhalb der Gemeinde bereits zahlreiche Angebote. Darüber hinaus soll hier durch eine entsprechende dauerhafte Nutzung das Gemeinschaftsleben gestärkt werden, um die Lebensqualität innerhalb der Gemeinde zu erhöhen und den Ortskern von Kappel aufzuwerten.

Die Aufwertung des Ortskerns, die Verbesserung der Gemeinschaft innerhalb der Gemeinde, auch zwischen den beiden Ortsteilen Kappel und Grafenhausen, sowie die Ressourcen- und platzsparende Erweiterung der bestehenden Nutzung und deren Ergänzung durch ein Gemeinschaftshaus zur Stärkung der Vereins- und Kulturarbeit sowie der Erwachsenenbildung stellen dementsprechend die Ziele des Bebauungsplans dar.

1.3 Abgrenzung, Lage und Grösse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rathaus Kappel“ umfasst die Flurstücke Nrn. 159, 160 und 161 vollständig und hat insgesamt eine Fläche von 3.016 m². Im Norden und Westen grenzen die Verkehrsräume der Rathausstraße und der Mühlenstraße an, im Osten und Süden die gewachsene Bebauung im Ortsteil Kappel. Das nördlich direkt angrenzende Flurstück Nr. 23/2 ist der straßenbegleitende Fußweg, er ist aufgeweitet und entsprechend der Größe als Rathausvorplatz mit Bäumen und einem Brunnen gestaltet.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung)

2. PLANUNGSVERFAHREN

2.1 Art des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich, da das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden. Somit ist die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich.

2.2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB (1) Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Kappel und ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll vorwiegend die Art der baulichen Nutzung dem Bedarf entsprechend angepasst werden, so dass ein bestehendes Potenzial ausgenutzt und der Innenbereich von Kappel aufgewertet werden kann.

Die Gemeinde optimiert damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials, ermöglicht eine Nachverdichtung sowie eine moderne Bebauung. Die Gemeinde leistet damit einen kleinen Beitrag zum Flächensparen. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt etwa 3.016 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Westen des Ortsteils Kappel. Parallel zu diesem Verfahren befindet sich in der Gemeinde Kappel-Grafenhausen noch ein weiterer Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren: Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ im Ortsteil Kappel wird aufgestellt, um den rechtskräftigen Bebauungsplan Mühlegrün in insgesamt 2 Teilbereichen zu ändern, um hier die bestehende Bebauung angemessen nachzuverdichten. Ein inhaltlicher Zusammenhang besteht dementsprechend nicht. Darüber hinaus wird auch durch beide Verfahren zusammen der Schwellenwert nicht annähernd erreicht, so dass die Kumulationsregel keine Anwendung findet.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Taubergießen“ Nr. 3.233 ist etwa 1,2 km entfernt und durch die vorhandene Bebauung sowie durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen vom Plangebiet getrennt. Das FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ Nr. 7712341 umfasst im Ortsteil Kappel die Uferbereiche der Elz, der Alten Elz, sowie des Hochwasserumleitungskanals. Dieses FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von nur etwa 20 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rathaus Kappel“ entfernt, es umfasst jedoch die Elz und deren Uferbereiche, in die im Rahmen der nun vorliegenden Planung nicht eingegriffen wird. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die massive Bebauung der Mühlenstraße 1 und 3 vom FFH-Gebiet abgegrenzt, so dass trotz der räumlichen Nähe eine Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes nicht zu erwarten ist.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Rathauses bzw. eines Gemeinschaftshauses zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

2.3 Verfahrensablauf

- | | |
|---|---|
| 28.05.2018 | Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. |
| 17.12.2018 | Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| ____.____.____ -
____.____.____ | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben vom
____.____. mit Frist bis
____.____.____ | Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| ____.____.____ | Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2.4 Veränderungssperre, Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Veränderungssperre

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist. Nach § 16 (1) BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur Sicherung der planerischen Ziele, die durch den Bebauungsplan „Rathaus Kappel“ gesichert werden sollen, wurde der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Aufgrund der dargelegten Gründe soll zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Zeit der Planungsphase durch den Beschluss einer Veränderungssperre sichergestellt werden, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (das sind Änderungen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.

- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

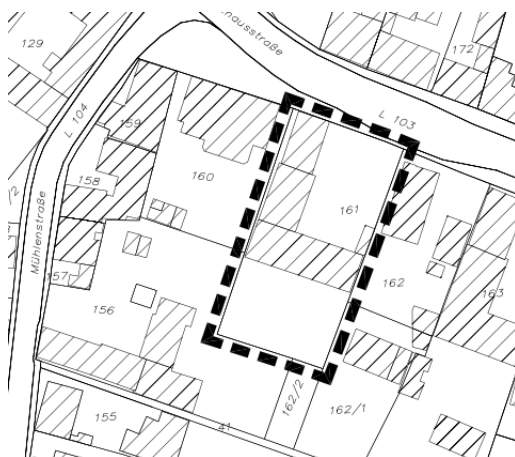
Die Veränderungssperre wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28.05.2018 beschlossen.

Vorkaufsrecht

Nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht. Ziel einer solchen Vorkaufssatzung ist es, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen mittels Grunderwerb durch die Gemeinde zu sichern.

Der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen im Sinne von § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist weit zu verstehen. Zu den städtebaulichen Maßnahmen zählen alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Mit der Satzung sollen insbesondere folgende Zwecke verfolgt werden:

- Durch Grunderwerb soll eine Erweiterung des Rathauses insbesondere durch ein barrierefreies Bürgerbüro mit Touristik-Info-Zentrum ermöglicht werden. Dadurch soll eine Nutzung des Rathausgebäudes auch für alle Menschen mit motorischen und sensorischen Einschränkungen erreicht und fehlende Kapazitäten des bestehenden Rathausgebäudes ausgeglichen werden, da das bestehende Rathausgebäude selbst keine strukturellen Erweiterungsmöglichkeiten bietet.
- Der Grunderwerb soll ferner der Errichtung eines multifunktionalen Dorfgemeinschaftshauses dienen, um die Vereins- und Kulturarbeit sowie die Erwachsenenbildung zu fördern. Eine zentrale Unterbringung möglichst vieler Vereine soll zu einer wirtschaftlicheren Unterhaltung der Vereinsräume führen und das Zusammenwachsen der Ortsteile Kappel und Grafenhausen stärken.
- Durch die geplanten Maßnahmen soll außerdem die historische Ortsmitte Kappels aufgewertet und belebt werden.

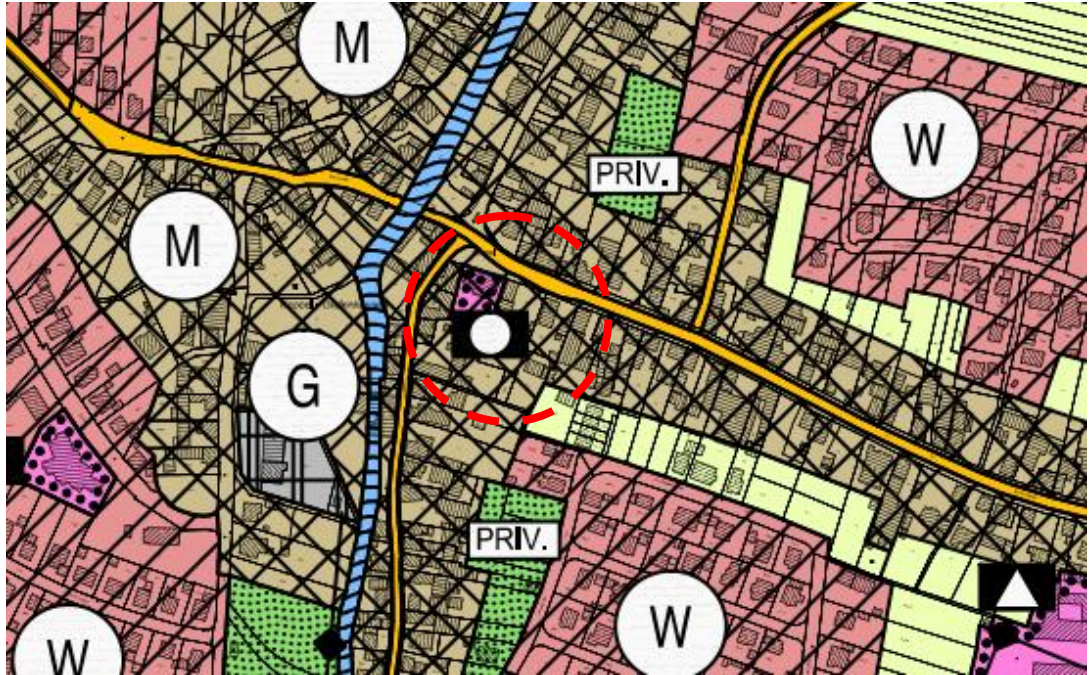


Den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Nr. 2 BauGB bildet das Grundstück Flst.Nr. 161. Erfasst sind hiervon die Flächen des Plangebiets des Bebauungsplans „Rathaus Kappel“, die noch nicht im Eigentum der Gemeinde Kappel-Grafenhausen sind.

Räuml. Geltungsbereich der Satzung zum Vorkaufsrecht (eigene Darstellung, o.M.)

Die Vorkaufssatzung wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28.05.2018 beschlossen.

2.5 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim mit Kennzeichnung des Bereichs des Bebauungspolangebiets (rote Markierung), ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim vom 05.08.2014 (Genehmigung) ist der Bereich des nun aufzustellenden Bebauungsplans „Rathaus Kappel“ teilweise als Mischbaufläche, teilweise als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Die nun vorliegenden Planungen sehen vor, das gesamte Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus“ darzustellen. Basierend auf der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann die Planung trotzdem als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen soll der bauliche Rahmen der möglichen Bebauung definiert werden. Um hier eine hinreichende Präzision zu erreichen, werden verschiedene Festsetzungen formuliert.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zum einen wird die Art der baulichen Nutzung definiert. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Erweiterung des bestehenden Rathauses zu ermöglichen und weitere Räumlichkeiten, die dem Dorfgemeinschaftsleben dienen, hier mit anzusiedeln. Dementsprechend wird die Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche gewählt: Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus. Zulässig sind öffentliche Verwaltungen,

wie das Rathaus, aber auch Einrichtungen und Anlagen im Sinne eines Dorfgemeinschaftshauses. Ziel ist es beispielsweise den ortsansässigen Vereinen neue Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen, sind einige heute in provisorischen oder beengten Räumlichkeiten untergebracht, die langfristig das Erreichen der Vereinsziele erschweren. Darüber hinaus soll aber auch die Möglichkeit geschaffen werden die Touristen-Information hier anzusiedeln, oder die Räume für Veranstaltungen zu nutzen. Schank- und Speisewirtschaften sowie Gewerbebetriebe sollen nur in einem untergeordneten Rahmen zulässig sein, so dass sich keine eigenständigen Lokale oder Gewerbe ansiedeln, gleichwohl soll den Vereinen aber die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen ihrer Tätigkeiten auch teilweise oder zeitlich begrenzt, einen gastronomischen Betrieb oder einen Verkauf anzubieten. Diese müssen der Gemeinbedarfsnutzung zugeordnet und dieser Hauptnutzung auch baulich untergeordnet sein. Darüber hinaus sind alle Nebenräume zulässig, die für die entsprechende Gemeinbedarfsnutzung notwendig sind, wie Büros, Küchen, Abstell- oder Sanitärräume, ebenso Freiflächen, notwendige Stellplätze, Carports und Garagen. Somit wird sichergestellt, dass die angestrebten Ziele, die Erweiterung des Rathauses sowie die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses realisiert werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum anderen werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung definiert. Da für die Erweiterung des Rathauses noch keine konkreten Planungen vorliegen, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass städtebaulich eine angemessene Bebauung realisiert werden kann, v.a. bezogen auf die Ausnutzbarkeit des Plangebiets, sowie auf die Kubatur. Dementsprechend werden Höchstgrenzen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Die Werte orientieren sich an der Baunutzungsverordnung und sind angelehnt an ein Mischgebiet. Die zentrale Lage im Ortskern, die bereits bestehende Bebauung sowie die geplante Nutzung lassen die gewählten Werte angemessen erscheinen und ermöglichen eine Bebauung, die sich harmonisch in die Umgebung einpasst. Zusätzlich wird noch die Zahl der Vollgeschosse definiert, so dass sich die neue Bebauung auch hinsichtlich der Höhe dem bestehenden Rathaus anpasst. Durch diese Festsetzungen wird die mögliche Bebauung hinreichend präzise bestimmt, es bleiben der Gemeinde als Bauherr aber ausreichend Möglichkeiten, die Erweiterung des Rathauses umzusetzen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Neben dem Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Eintragung von Baugrenzen die überbaubare Fläche definiert. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung entlang der Rathausstraße im nördlichen Teilbereich des Plangebiets wünschenswert. Je nachdem wie die Erweiterung der bestehenden Substanz jedoch möglich ist, soll hier der Gemeinde jedoch eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, so dass sich die neue Bebauung sowohl am Bestand als auch an städtebaulichen Zielen orientiert entwickeln kann. Das Baufenster wurde dementsprechend ausreichend groß gewählt, so dass im Rahmen der konkreten Planungen flexibel geplant werden kann. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, so ist die Anordnung dieser Nutzungen auf dem Grundstück frei und entsprechend den konkreten Planungen können diese realisiert werden.

3.4 Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

Um die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter durch die nun vorliegenden Planungen auszugleichen, werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahren in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden müssen. Darüber hinaus wird zum Schutz des Bodens die Verwendung bestimmter Materialien bei der Dacheindeckung verboten, da von diesen Materialien Ionen in den Boden und das Grundwasser ausgewaschen werden könnten. Auch bei der Außenbeleuchtung der Bebauung werden Einschränkungen bei der Wahl der Leuchtmittel vorgenommen, so soll die Beeinträchtigung der Fauna durch Licht vermieden werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind, so dass aus ökologischer Sicht hier eine Aufwertung erreicht werden kann.

3.5 Anpflanzungen

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, nach der Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Da davon auszugehen ist, dass eine größere Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück untergebracht werden wird, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher auf die Stellplätze bezogen, so dass zum einen die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet wird, zum anderen aber auch die Gestaltung der Stellplatzflächen optimiert wird. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Fällung oder Abgang eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz zu pflanzen ist, so dass auch langfristig die Begrünung des Plangebiets gesichert ist.

4. ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Im planerischen Gleichklang zum Erlass der planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rathaus Kappel“ örtliche Bauvorschriften erlassen. In diesen werden die grundlegenden gestalterischen Rahmenbedingungen für die Bebauung im Geltungsbereich definiert. Die Rahmenbedingungen sind jedoch eher offen gehalten, da die Planungen für die Erweiterung des Rathauses noch nicht hinreichend präzise sind. Dementsprechend wurden die örtlichen Bauvorschriften so gewählt, dass eine breite Entwicklung innerhalb des Plangebiets zulässig ist, diese sich jedoch harmonisch in die gebaute Struktur des Ortes Kappel einfügt.

4.1 Dächer und Dacheindeckungen, Dachaufbauten

Für die Dächer wird festgesetzt, dass eine Dachneigung bis 45° zulässig ist. Somit können verschiedene Dachformen realisiert werden, angefangen von Flachdächern bishin zu den ortsüblichen Sattel- oder Walmdächern. Da die Gemeinde selbst Bauherr des geplanten Erweiterungsbaus ist, kann in jeder nachgelagerten Planungsphase durch die Gemeinde die Gestaltung des Neubaus mitbestimmt werden, so dass hier die offene Festsetzung begründbar ist. Sichergestellt werden soll, dass im Zuge der folgenden konkreten Planung für die Erweiterung eine angemessene, auch moderne Architektur umgesetzt werden kann, so dass das bestehende Rathaus funktional und gestalterisch weiterentwickelt und ergänzt werden kann. Um eine Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, werden jedoch Vorschriften zu Dachaufbauten und zu Dacheindeckungsmaterialien in die Pla-

nungen aufgenommen, so dass sich diese in die Umgebungsbebauung einpassen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen und Anlagen die der Energiegewinnung dienen grundsätzlich zulässig sind. Damit bekennt sich die Gemeinde zu den Klimaschutzzielen und ermöglicht zum einen die Nutzung regenerativer Energien, zum anderen die Begrünung der Flachdächer zur Verbesserung der ökologischen Situation und des Mikroklimas.

4.2 Müllstandorte, Grundstücksgestaltung

Über die Gestaltung der Dächer hinaus wurden in die örtlichen Bauvorschriften ortsübliche Regelungen aufgenommen zu den Themen Müllstandorte und Grundstücksgestaltung. Beide Festsetzungen sollen das Ortsbild schützen und Konflikte minimieren. Die Müllbehälter sind gegen den öffentlichen Straßenraum abzuschirmen, so dass sie im Straßenraum nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die verbleibenden Grünflächen hingegen sollen gärtnerisch angelegt und begrünt werden, zum einen um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, zum anderen, um das Ortsbild nicht durch das Brachliegen von offenen, nicht genutzten Flächen negativ zu beeinträchtigt.

5. UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall, so dass auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz verzichtet wird.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

5.1 Bestandsanalyse und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rathaus Kappel“ liegt innerhalb des Ortsteils Kappel innerhalb der bebauten Siedlungsstruktur. Das Plangebiet ist bereits großteils bebaut. Im Zuge der nun vorliegenden Planungen soll das bestehende Rathaus erhalten und durch einen An- oder Erweiterungsbau ergänzt werden. Hierfür wird das bestehende Gebäude auf dem Nachbargrundstück entfallen, da dieses seit geraumer Zeit leer steht und baulich die angestrebten Nutzungen nicht aufnehmen kann. Durch die nun vorliegende Planung wird eine zulässige Versiegelung des Plangebiets primär über die zulässige Grundflächenzahl definiert. Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauung, der Umgebung, sowie der angemessenen Nutzung des Plangebiets. Bezogen auf die Zulässigkeit einer Neubebauung des Nachbargrundstückes, bewertet gemäß § 34 BauGB bzw. gemäß der bestehenden Bebauung, ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich keine zusätzliche Versiegelung des Plangebiets ermöglicht wird, da die umgebende Bebauung als Mischgebiet mit einer entsprechenden Dichte zu bewerten ist. Dementsprechend sind die Auswirkungen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans generiert werden als gering zu bewerten. Auch werden durch die Planungen keine Eingriffe

in Naturschutzgebiete, geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete ermöglicht. Innerhalb des Plangebiets soll eine bestehende Bebauung entfallen und durch einen Neubau ersetzt werden. Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter sind nur minimal zu erwarten, da das Plangebiet bereits größtenteils in Anspruch genommen ist und nur kleine Teilbereiche als Gartenflächen mit einem Baum- und Strauchbestand angelegt sind. In die Festsetzungen werden Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets festgesetzt, unter anderem, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen ist. Darüber hinaus sind weitere Anpflanzungen vorgesehen, so dass eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gesichert ist. Es wird ein Hinweis aufgenommen, nach dem eventuelle Abrissarbeiten durch einen qualifizierten Fachmann bauökologisch zu begleiten sind und dass Baumfällungen nur außerhalb der Brutperiode zulässig sind. Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser oder Klima und Luft sind insgesamt nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, zum einen aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und der bereits bestehenden Bebauung und der damit verbundenen Vorbelastung. Zum anderen aufgrund der getroffenen Festsetzungen, nach denen zum Beispiel die Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu realisieren sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin versickern kann, oder durch den Ausschluss verschiedener Materialien bei der Dacheindeckung. Auch bei den Schutzgütern Mensch und Erholung, Landschafts- und Ortsbild sowie Sach- und Kulturgüter werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet, da das bestehende Rathaus erweitert und ein Dorfgemeinschaftshaus errichtet werden soll. Für die Bewohner der Gemeinde kann damit die bestehende Infrastruktur aufgewertet und das Gemeinschaftsleben gestärkt werden. Auch das Ortsbild wird positiv weiterentwickelt, kann doch eine seit langer Zeit leer stehende Bebauung revitalisiert, bzw. das Grundstück sinnvoll neu bebaut werden.

5.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine oder nur sehr geringe Veränderungen der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Trotzdem werden interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um die ökologische Situation im Plangebiet zu verbessern. Im Sinne der Nachverdichtung in bereits bebauten Ortsteilen, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Stärkung der Dorfgemeinschaft ist die nun geplante Entwicklung sinnvoll.

6. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern von Kappel und ist bereits vollständig bebaut bzw. erschlossen. Durch die nun geplante Aufstellung des Bebauungsplans soll primär die Nutzung des Plangebiets geändert und die Bebauung erhalten, bzw. in Teilen ersetzt werden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die bestehenden Strukturen der Ver- und Entsorgung ausreichend dimensioniert sind.

7. KOSTEN

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden von der Gemeinde getragen. Eine Kostenschätzung ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht möglich, da die Pläne für die Erweiterung des Rathauses und die Errichtung der Gemeinschaftsräume noch nicht hinreichend konkret sind. Kosten für die Er-

schließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) fallen voraussichtlich nur in geringem Umfang an, da das Plangebiet im Innenbereich von Kappel liegt und bereits vollständig erschlossen ist.

8. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Gemeinde hat eine Verkaufssatzung erlassen und will das zum Verkauf stehende Flurstück Nr. 161 erwerben, die beiden anderen sind bereits im Eigentum der Gemeinde.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 3.016 m², die vollständig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rathaus / Dorfgemeinschaftshaus festgesetzt wird.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Jochen Paleit, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kappel-Grafenhausen übereinstimmen.

Kappel-Grafenhausen, den ____.

Jochen Paleit, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am ____.
Der Bebauungsplan wurde damit am ____ rechtsverbindlich.