

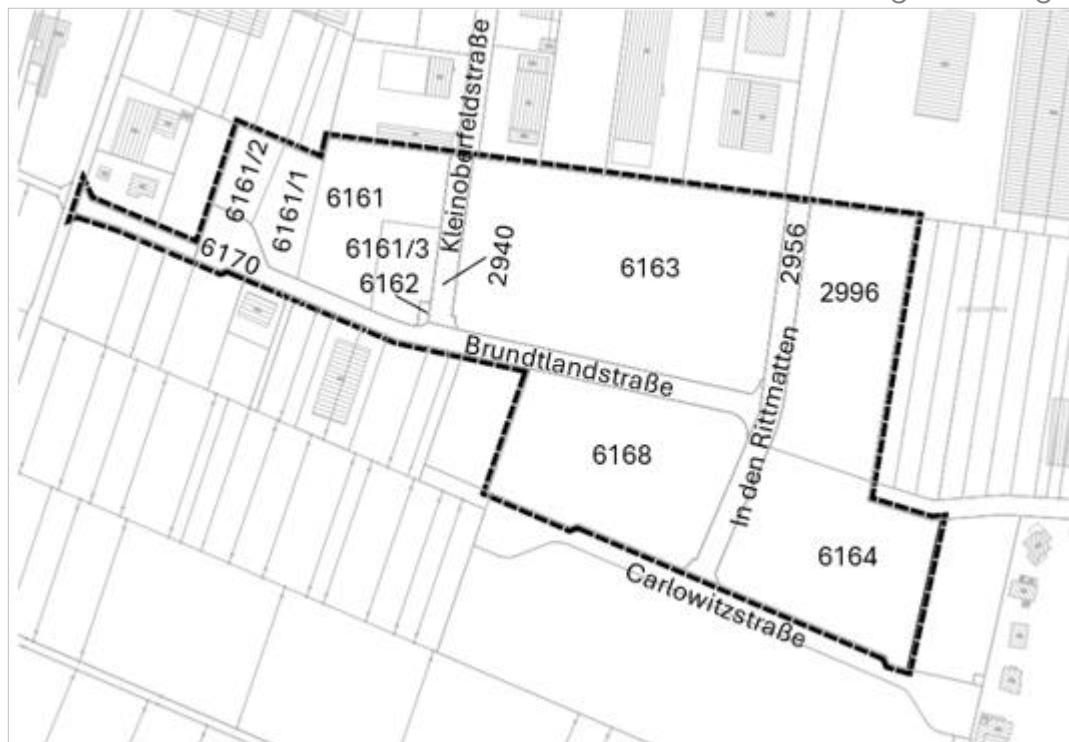


2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Satzung
Geänderte planungsrechtliche Festsetzungen
Deckblatt
Begründung

Stand: 15.09.2025
Fassung: Offenlage



fsp.stadtplanung

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

SATZUNG DER GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

über

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am __.__.____ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- 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 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ ist der Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“ vom 14.01.2021 in der Fassung der 1. Änderung vom 23.05.2024.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ vom 14.01.2021 und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom __.__._____.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ besteht aus den textlichen Änderungen (planungsrechtliche Festsetzungen) und den zeichnerischen Änderungen (Deckblatt) vom __.__.____. Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____.

§ 4

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die nicht von der 2. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ sowie die zusammen erlassenen örtlichen Bauvorschriften vom 14.01.2021 gelten unverändert fort.

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Philipp Klotz, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

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

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Philipp Klotz, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am __.__.____.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Die folgenden Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vom __.__.____ beziehen sich ausschließlich auf den Deckblattbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“. Alle anderen textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter.

Ergänzend zu dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- 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 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

Ziffer 1.1. (Gewerbegebiet (GE)) wird wie folgt **geändert**:

Allgemein zulässig sind:

- Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben
- Anlagen für sportliche Zwecke
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (ergänzt)*
- *Hotels und Beherbergungsbetriebe (ergänzt)*

Nicht zulässig sind:

- *Vergnügungsstätten, die auf den Sexualtrieb der Menschen abzielen und Einrichtungen und Gewerbebetriebe mit sexuellen Handlungen wie Sexshops, Sexkinos, Bordelle und bordellartige Betriebe (ergänzt)*
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- ~~Hotel und Beherbergungsbetriebe~~ sowie Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr.

2 BauNVO (präzisiert)

- ~~Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke~~
- Tankstellen außer solche für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben
- Einzelhandelsnutzungen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- *Vergnügungsstätten, die auf den Spiel- und Gesellschaftstrieb der Menschen abzielen* (ergänzt)
- Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufsfläche je Betrieb, soweit sie in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Veredelungsbetrieben steht und dem Gewerbegebiet auf demselben Grundstück zugeordnet sind. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für den Einzelhandel deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzung liegen. Eine Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Die Einzelhandelsnutzung darf nur zeitgleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Ziffer 2 (3) wird für die Deckblattbereiche **geändert**:

ersatzlos gestrichen

Ziffer 5 (2) wird für die Deckblattbereiche **geändert**:

ersatzlos gestrichen

Ziffer 10 (3) wird für die Deckblattbereiche **ersetzt**:

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbegebiete sind 9,5 % der Grundstücksfläche als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangener 70,0 m² dieser privaten Grünfläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum bzw. Großstrauch zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume und Großsträucher müssen einen Abstand von mind. 10,0 m untereinander und mind. 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind zulässig.

Folgende Hinweise werden ergänzt:

1. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

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, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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.

3. Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

fsp.stadtplanung

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

Philipp Klotz, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

Kappel-Grafenhausen, den __.__.____

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Die 2. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Philipp Klotz, Bürgermeister

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	3
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Verfahrensablauf:.....	5
1.5	Flächennutzungsplan.....	5
2	Inhalte der Änderung	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Grünflächen	7
3	Umweltbelange	10
4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	11
5	Kosten	11
6	Bodenordnung	11
7	Städtebauliche Daten	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Der Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“ wurde am 14.01.2021 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt und anschließend rechtskräftig. Dieser stellt die Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Ortsteil Grafenhausen dar und definiert Gewerbegebiete, sowie ein Sondergebiet für die Musterhausausstellung im Osten des Ortsteils.



Abb. 1: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ mit Abgrenzung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans (rot gestrichelt) (Quelle: Homepage der Gemeinde, Stand Satzungsbeschluss), o.M.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans war die Schaffung von neuen Gewerbeflächen, die vorwiegend den ansässigen örtlichen Gewerbebetrieben für dringend notwendige Erweiterungen bzw. Verlagerungen zur Verfügung gestellt werden sollten, sowie Flächen bereitzustellen, die größeren Unternehmen angeboten werden können, die eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde fördern.

Im Zuge der Realisierung der verschiedenen Bauabschnitte und der Vergabeverhandlungen der Gemeinde mit potenziellen Nutzern, wird dabei immer wieder deutlich, dass die getroffenen Festsetzungen zu den straßenbegleitenden Grünstreifen ein deutliches Vermarktungshemmnis darstellen, da zum einen hier die Zufahrtsmöglichkeiten begrenzt sind und zum anderen die Lage der Grünflächen nicht optimal ist. Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschieden, den Bebauungsplan dahingehen zu ändern, dass die Lage der Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken flexibler anordnenbar sein soll. Die Verortung der Grünflä-

chen und der darauf anzupflanzenden Bäume soll aufgehoben werden, nicht jedoch die Größe der Grünfläche oder die Zahl der zu pflanzenden Bäume. Da in den planungsrechtlichen Festsetzungen heute schon definiert ist, dass die Grünflächen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mitberücksichtigt werden kann, ergibt sich durch die veränderte Darstellung auch keine Veränderung hinsichtlich der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung.

Eine zweite Änderung ergibt sich bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets. Hier waren innerhalb des Gewerbegebietes einzelne ergänzende Nutzungen ausgeschlossen oder zulässig, die sich ebenfalls im Zuge verschiedener Anfragen als schwierig herausgestellt haben. So sollen beispielsweise die bisher nicht zulässigen Vergnügungsstätten teilweise in die ausnahmsweise Zulässigkeit verschoben werden, so dass hier einzelne Nutzungen zugelassen werden können. Auch Hotels und Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen zulässig werden, um bei Bedarf entsprechende Nutzungen ansiedeln zu können. Insgesamt soll das Gewerbegebiet als solches weiterhin erhalten bleiben, die einzelnen zulässigen Nutzungen sollen jedoch nochmal kritisch geprüft werden, um den konkreten Bedarfen besser entsprechen zu können und bei der Vergabe der Grundstücke flexibler auf die Anforderungen der Gewerbetreibenden reagieren zu können. Da die Grundstücke im Gewerbegebiet überwiegend der Gemeinde gehören, kann im Rahmen der konkreten Verhandlungen weiterhin Einfluss auf die zukünftige Nutzung im Plangebiet genommen werden, so dass städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zu erwarten sind.

Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschieden die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ durchzuführen und die Festsetzungen entsprechend anzupassen bzw. zu präzisieren. Da dies die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ bezieht sich zum einen auf die textlichen Festsetzungen zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten Gewerbegebieten, zum anderen auf die Darstellung der Gewerbegebiete sowie die diese umgebenden Grünflächen. Dementsprechend wird der Änderungsbereich abgegrenzt. Er umfasst die Gewerbegebiete sowie die angrenzenden Verkehrsräume in zweckdienlicher Abgrenzung. Auf den Einbezug des Gewerbegebiets südlich der Carlowitzstraße kann verzichtet werden, da für dieses Grundstück mit den zukünftigen Nutzern bereits umfangreiche Abstimmungen stattgefunden haben. Des Weiteren soll eine etwa 3.300 m² Fläche ganz im Osten ebenfalls nicht in die Planzeichnung mit einbezogen werden, da hier eine konkrete Anfrage vorliegt, die weitergehenden Änderungen im Bebauungsplan bedarf, jedoch noch nicht so weit vorangeschritten ist. Dementsprechend sind diese beiden Gewerbegebiete, die öffentlichen Grünflächen, sowie das Sondergebiet im Osten nicht Teil der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung, da hier kein Änderungsbedarf besteht.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst dementsprechend die Flurstücke Flst.Nrn. 2996, 6161, 6161/1, 6161/2, 6161/3, 6162, 6163 und 6168 vollständig und das Flurstück Flst.Nr. 6164 teilweise. Darüber hinaus werden das Verkehrsgrundstück Flst.Nr. 6170 vollständig, sowie die Flurstücke Flst.Nrn. 2940 und 2956 in zweckdienlicher Abgrenzung in die Planung integriert. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von etwa 5,43 ha.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Grafenhausen. Im Norden schließt das bestehende Gewerbegebiet Kleinoberfeld an, im Westen, Süden und Osten besteht landwirtschaftliche Nutzung. Östlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 200 m verläuft die Bundesautobahn 5 in Nord-Süd-Richtung. Das Plangebiet ist heute bereits erschlossen und teilweise bereits gewerblich in Anspruch genommen. Auch die Sonderbaufläche ist bereits bebaut.



Abb. 2: Kataster mit der Darstellung des Plangebiets der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Planungsverfahren

Durch die vorliegende Planung soll zum einen die Art der baulichen Nutzung präzisiert werden. Hier geht es darum, innerhalb des rechtskräftigen Gewerbegebiets die einzelnen bisher ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen zu prüfen und den Bedürfnissen entsprechend anzupassen, wobei jedoch die grundsätzliche Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nicht verändert wird. Zum anderen soll die Durchgrünung des Plangebiets flexibler anordnenbar sein, so dass die Art und die Menge der Durchgrünung erhalten bleibt, die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken jedoch flexibler wird.

Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierfür gemäß § 13 (1) Nr. 1-3 BauGB sind erfüllt, da:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B BauGB genannten Schutzgüter bestehen und

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der zusammenfassenden Erklärung wird begründet abgesehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Unabhängig davon sind die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3).

Aufgrund der Geringfügigkeit der nun vorliegenden Änderung kann davon ausgegangen werden, dass keine maßgeblichen Veränderungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten sind, so dass von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das vorliegende Änderungsverfahren sowie die erneute Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung begründet abgesehen werden kann.

1.4 Verfahrensablauf:

15.09.2025	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
15.09.2025	Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____ – __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Gemeinde Kappel-Grafenhausen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim vom 05.08.2014 (Genehmigung). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ stellt der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet bzw. ein Sondergebiet dar. Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert, so dass der Bebauungsplan weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Änderungen zur Art der baulichen Nutzung umfassen verschiedene untergeordnete Nutzungen, die teilweise nur ausnahmsweise zulässig oder vollständig ausgeschlossen waren. Ausgeschlossen waren bisher Hotel- und Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten generell. Im Zuge der verschiedenen Anfragen und Verhandlungen mit möglichen Investoren wurde immer wieder deutlich, dass hier entsprechende Bedarfe bestehen. Konkret liegt die Anfrage für einen möglichen Hotelstandort im Norden des Gewerbegebiets im unmittelbaren Übergangsbereich zum bestehenden Gewerbegebiet vor. In diesem Zusammenhang wäre auch die Ansiedlung eines Spielbetriebs denkbar, wodurch für die Gemeinde zusätzliche Einnahmen generiert werden könnten. Oder auch der Wunsch nach der Ansiedlung eines Krematoriums stand zwischenzeitlich im Raum, welches jedoch aufgrund der geplanten begleitenden Trauerveranstaltungen planungsrechtlich als Anlage für kulturelle Zwecke zu bewerten und dementsprechend nicht zulässig wäre. Ursprüngliches Ziel war es, die gewünschten gewerblichen Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Im Zuge der vielfältigen Verhandlungen stellte sich jedoch immer wieder raus, dass hier zu restriktive Festsetzungen getroffen wurden. Vor allem vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen auch hinsichtlich der konkreten Verhandlungen beim Grundstücksverkauf die definierten Ziele umsetzen und individuell entscheiden kann, ob das angefragte Projekt realisiert werden sollte und zu welchen Bedingungen. Dementsprechend sollen die nicht zulässigen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen neu geordnet werden. So sollen Beherbergungsbetriebe, Hotels und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke generell zulässig sein. Von diesen Nutzungen gehen nur wenig Störpotenziale aus und auch eine Beeinträchtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist nicht zu erwarten, so dass bei den konkret vorliegenden Anfragen individuell entschieden werden können soll, ob ein Verkauf der Grundstücke erfolgt und die Nutzung hier angesiedelt wird.

Bei den Vergnügungsstätten soll es ebenfalls zu einer Neuordnung kommen. Bisher waren diese vollständig ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind dabei gewerbliche Einrichtungen, die der Unterhaltung dienen und dabei auf den Spiel-, Sexual- oder Gesellschaftstrieb der Menschen abzielen. Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops sind dabei jedoch planungsrechtlich als Gewerbebetriebe zu bewerten.

Für Vergnügungsstätten und Einrichtungen mit sexuellen Handlungen wie Sexshops, Sexkinos, Bordellen und bordellartigen Betrieben bleibt die Unzulässigkeit für das Gewerbegebiet auch weiterhin bestehen, da diese Nutzungen den befürchteten Trading-Down-Effekt für das Gewerbegebiet auslösen würden und generell mit milieutypischen Begleiterscheinungen zu rechnen wäre. Für die verbleibenden Vergnügungsstätten hingegen soll eine ausnahmsweise Zulässigkeit ermöglicht werden, so dass beispielsweise eine Vergnügungs- und Sportstätte wie ein Bowlingcenter, eine Spielhalle oder ein Wettbüro hier errichtet werden könnte. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind hier nicht zu erwarten, da zum einen das Landesglücksspielgesetz gilt und dementsprechend die definierten Schutzabstände zu Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Jugendtreffs eingehalten werden müssen, zum anderen kann auch hier die Gemeinde bei der Vergabe und dem Verkauf der Grundstücke die Konzepte prüfen und individuell bewerten. Baurecht-

lich wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit hier ebenfalls eine Hürde eingezogen, so dass ein „Überhandnehmen“ dieser Nutzungen ausgeschlossen ist.

Das ursprüngliche Ziel, die gewünschten gewerblichen Nutzungen hier nicht zu behindern kann trotz der Anpassungen bei der zulässigen Art der baulichen Nutzung vollständig gewahrt bleiben.

2.2 Grünflächen

Ziel der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Veränderung der festgesetzten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen hin zu einer flächengleichen Anordnung der Grünflächen auf den privaten Gewerbegrundstücken, um für die Gewerbetreibenden eine größere Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke zu erreichen. Das Ziel ist es weiterhin eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets zu erreichen, jedoch ohne die feste Verortung der Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Straßen.

Dementsprechend werden die verschiedenen Festsetzungen im Bebauungsplan geprüft und angepasst. Zum einen wird die Planzeichnung dahingehend geändert, dass die öffentlichen Grünflächen entlang der Verkehrsflächen entfallen und die Flächen nun auch als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Baugrenzen bleiben jedoch unverändert, so dass sich hier keine Veränderung der überbaubaren Bereiche ergibt. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden verschiedene Änderungen notwendig.

Zum einen werden die Ziffern 2 (3) und 5 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen. Die Ziffer 2 (3) regelte bisher, dass die Pflanzstreifen bei der Berechnung der GRZ mitberücksichtigt werden dürfen. Da nun die privaten Flächen insgesamt als Gewerbegebiet dargestellt werden, ist diese Ausnahme nicht mehr notwendig. Die GRZ war im Bebauungsplan auf 0,8 festgesetzt, bezogen auf die Gewerbe- und die private Grünfläche. Im Zuge der vorliegenden Änderung kann dementsprechend auf eine Anpassung der GRZ verzichtet werden, da die Berechnungsgrundlage weiterhin gleich groß ist. Die Ziffer 5 (2) regelte bisher, dass nur eine Zufahrt pro Grundstück mit einer maximalen Breite von 8,0 m zulässig ist. Die Notwendigkeit dieser Begrenzung ergab sich aus dem Kontext mit den dargestellten Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Es sollte vermieden werden, dass durch zu viele Zufahrten die Pflanzstreifen reduziert werden und die geplante Eingrünung dadurch nicht mehr gewährleistet wäre. Da die Anordnung der Grünflächen nun nicht mehr konkret verortet ist, ist diese Festsetzung nicht mehr notwendig. Auf der anderen Seite kann es v.a. bei den kleineren Grundstücken dazu kommen, dass größere Einfahrten notwendig werden, wenn beispielsweise größere LKW auf das Grundstück zufahren müssen. Durch die Streichung der Festsetzung entsteht somit eine deutlich erhöhte Flexibilität für die Grundstückseigentümer.

Um die ursprünglich geplante Durchgrünung des Plangebiets jedoch weiter zu sichern und Grünflächen in der gleichen Flächengröße und mit der gleichen Anzahl an zu pflanzenden Bäumen zu sichern, wird die Festsetzung Ziffer 10 (3) vollständig neu gefasst. Bisher waren die Pflanzstreifen verortet, zusätzlich musste alle 20 m ein Laubbaum gepflanzt werden. Rein rechnerisch war so eine Grünfläche von 4.647 m² festgesetzt. Die Fläche des Gewerbegebiets betrug dabei 41.967 m² (siehe auch Flächenbilanz des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“, Seite 15 der Begründung, abzüglich der nun nicht in die Planung integrierten Gewerbeflächen). Die zu pflanzenden Bäume können aus der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan ermittelt werden. Hier wurden 104 neu zu pflanzende Bäume in die Berechnung eingestellt. Dabei sind insgesamt 21 Bäume durch die

Darstellung in der Planzeichnung verortet und gesichert. Diese werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht verändert, da sie außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung im Süden liegen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass 83 Bäume entlang der Straßen in den Pflanzstreifen gepflanzt werden sollten.

Um durch die vorliegende Bebauungsplanänderung hinsichtlich der ökologischen Auswirkungen keine negativen Effekte zu generieren, wurde die Festsetzung dahingehend geändert, dass nun unter Ziffer 10 (3) definiert wird, dass 9,5 % der Gewerbefläche zusammenhängend zu begrünen sind. Rein rechnerisch ergibt sich eine veränderte Größe der Gewerbefläche auf 46.614 m² durch die Zusammenlegung der Gewerbefläche und der privaten Pflanzstreifen.

	Stand Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“	Stand 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“
Grundstücksgröße		46.614 m ²
Gewerbegebiet	41.967 m ²	46.614 m ²
Festgesetzte Pflanzstreifen	4.647 m ²	-
neue Grünfläche im GE	-	4.428 m ²
Bebaubare Fläche (GRZ 0,8 des Grundstücks)		37.291 m ²

Abb. 3: Darstellung der Veränderung der Flächengrößen einzelner Nutzungen im Vergleich der bestehenden Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans

Durch die nun getroffene Festsetzung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans entsteht rein rechnerisch eine um 219 m² kleinere Grünfläche. Nicht berücksichtigt wird dabei jedoch, dass die Pflanzstreifen noch durch die Zufahrten hätten unterbrochen werden dürfen. Insgesamt hätte auf jedem Grundstück eine Zufahrt von bis zu 8 m entstehen dürfen. Bei einer Breite von 4 m für den Pflanzstreifen wäre dementsprechend je Grundstück eine Fläche von 32 m² der Grünfläche entfallen. Allein basierend auf den heute bereits bestehenden Flurstücken würden damit allein 8 Zufahrten (insgesamt 256 m² Grünfläche) möglich. Da jedoch davon auszugehen ist, dass die großen Flurstücke je nach Bedarf nochmal unterteilt werden, wären noch deutlich größere Grünflächen, die nicht realisiert werden müssten. Insgesamt kann durch die nun getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass tatsächlich von einer deutlichen Erhöhung der Grünfläche ausgegangen werden kann. Darüber hinaus wird nun definiert, dass diese Grünfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück zusammenhängend hergestellt werden muss, so dass ökologisch sinnvoll sichergestellt ist, dass auch wirklich eine Fläche entsteht statt vieler kleiner Flächen.

Um auch die zu pflanzenden Bäume weiterhin zu sichern, wird in die neue Festsetzung unter Ziffer 10 (3) zusätzlich aufgenommen, dass Bäume zu pflanzen sind. Um die ursprünglich geplanten 83 Bäume im gesamten Plangebiet zu sichern, wird definiert, dass je angefangene 70 m² Grünfläche ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Wert der 70 m² ergibt sich aus den Berechnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Hier wurden 104 Bäume in

die Bilanzierung eingestellt. 21 Bäume waren konkret verortet, so dass auf den Pflanzstreifen insgesamt 85 Bäume anzupflanzen waren. Gemäß der Flächenbilanz des ursprünglichen Bebauungsplans wurden 5.885 m² als Pflanzstreifen dargestellt, so dass alle 70 m² ein Baum zu pflanzen ist. Dementsprechend wird dieser Wert übernommen und präzisiert, so dass Bäume einen Mindestabstand untereinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

Darüber hinaus wird zur Klarstellung in die Festsetzung aufgenommen, dass diese Grünflächen auch für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden können, so lange die Bäume gepflanzt und die Flächen entsprechend bepflanzt und gestaltet sind.

Hinsichtlich der ursprünglich erstellten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ ergeben sich dementsprechend geringfügige Veränderungen, die sich jedoch bezogen auf die ökologische Bilanz positiv auswirken. Dementsprechend kann auf eine Neufassung dieser Bilanzierung begründet verzichtet werden.

Für die einzelnen Grundstücke kommt es jedoch zu Veränderungen, da die Pflanzstreifen anteilig nicht gleichmäßig verortet waren. So war für das östlich der Straße In den Rittmatten liegende Gewerbegebiet beispielsweise ein verhältnismäßig kleiner Anteil der Grundstücksfläche für eine Begrünung eingeplant, während v.a. das Gewerbegebiet im Norden zwischen der Kleinoberfeldstraße, der Brundtlandstraße und der Straße In den Rittmatten anteilig deutlich stärker hätte begrünt werden müssen. Diese Ungleichbehandlung der verschiedenen Grundstücke wird durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung ebenfalls geändert, so dass nun jeder Gewerbetreibende gleiche Anteile seines Grundstücks zu begrünen und zu bepflanzen hat.

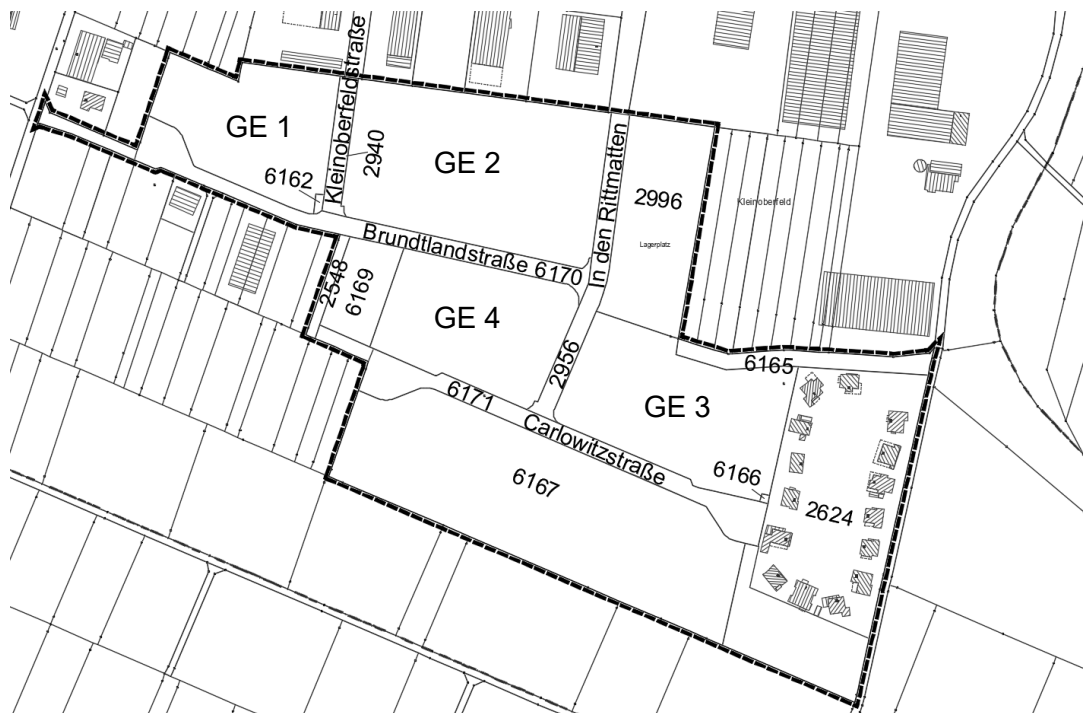


Abb. 4: Kataster mit der Abgrenzung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ mit der Bezeichnung der einzelnen Teilabschnitte des Gewerbegebiets als Grundlage für den rechnerischen Nachweis der Flächengleichheit der Grünflächen

GE-Fläche	Grünfläche heute	Grünfläche neu	Unterschied
1	847	757	- 90
2	1.366	1.460	+ 94
3	1.229	1.390	+ 339
4	1.205	821	- 384
zusammen	4.647	4.428	- 219

Abb. 5: Tabellarischer, rechnerischer Nachweis der Veränderung durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“

3 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist jedoch trotzdem zu erstellen.

Die verschiedenen Belange von Natur und Umwelt sowie des Artenschutzes wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erhoben, bewertet und die Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Die Bilanzierung sowie die Realisierung des notwendigen Ausgleichs erfolgte innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2020, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Erhebungen sowie die Bewertung der verschiedenen Strukturen und Schutzgüter noch den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechen.

Das Plangebiet ist teilweise bereits aufgesiedelt, für andere Flächen steht die Gemeinde gerade in Verhandlungen mit Interessenten. Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans soll, wie oben ausführlich dargelegt, die Durchgrünung des Plangebiets flächengleich erhalten werden, jedoch mit der Möglichkeit die Grünflächen individuell auf den Grundstücken neu zu verorten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der die verschiedenen Eingriffe, die Minimierungsmaßnahmen, sowie die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberstellte und bewertete. Die damalige Bilanzierung berücksichtigte die festgesetzten Pflanzstreifen, sowie die geplanten Baumpflanzungen. Durch die Änderung der Festsetzungen im Zuge der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf die Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke. Die Festsetzungen wurden so geändert und neu gefasst, dass die zu begrünenden Flächen in ihrer Größe erhalten werden. Auch die Festsetzungen zu den zu pflanzenden Bäumen wurde so angepasst, dass die Anzahl der Bäume gleichbleibt, auch wenn deren Anordnung auf den Grundstücken mit der Verlagerung der Grünstreifen einhergeht. Dementsprechend kann auf die erneute Bilanzierung begründet verzichtet werden.

Trotzdem rein rechnerisch keine Veränderungen hinsichtlich der Bilanzierung der Eingriffe in die Natur und Umwelt entstehen, sind die Belange von Natur und Umwelt in die Abwägung einzustellen. Durch die Veränderung der Lage der Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken sind für die verschiedenen Belange jedoch ebenfalls keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Beispielsweise sind bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen keine Auswirkungen zu erwarten, da die Grünflächen und Bäume in gleicher Qualität und Flächengröße herzustellen sind. Für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie das Klima hingegen sind geringfügige Veränderungen zu erwarten. Beim Ortsbild

ist die Veränderung wohl am größten, da die bisher begrünten Straßenräume nun nicht mehr zwingend entstehen. Die zu begrünenden Flächen können frei auf den Grundstücken verortet werden, so dass sie auch in den hinteren Grundstücksteilen entstehen könnten. Da jedoch die Baugrenzen nicht geändert wurden, sind entlang der Straßen weiterhin die Flächen, die baulich nicht in Anspruch genommen werden können, so dass hier eine Bepflanzung sinnvoll und zu erwarten ist. Zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft waren im Süden des Gewerbegebiets entsprechende Baumpflanzungen vorgesehen. Diese bleiben erhalten, da der südliche Teil des Bebauungsplans nicht in die Änderung mit einbezogen ist, so dass hier durch die nun vorliegende Planung keine Veränderungen zu erwarten sind. Auch auf das Schutzgut Klima sind keine neg. Auswirkungen zu erwarten, da die Versiegelung sowie die anzulegenden Grünflächen flächengleich bleiben. Es werden voraussichtlich zwar weniger Bäume entlang des Straßenraums gepflanzt, so dass im Bereich der Straßen mit einer höheren Hitzeentwicklung zu rechnen ist, auf der anderen Seite sind jedoch die Bäume dann in anderen Bereichen der Grundstücke gepflanzt, so dass dann dort die kühlende Wirkung erzielt wird.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft als gering zu bewerten, vor allem auf die Schutzgüter, die entsprechend bei einer Eingriffs- Ausgleichsbilanz zu bewerten wären. Sowohl hinsichtlich des Schutzgutes Boden als auch bei Tieren und Pflanzen sind keine Änderungen zu erwarten. Demzufolge kann auf eine erneute Bilanzierung, sowie auf weitere Untersuchungen begründet verzichtet werden.

4 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen bereits erschlossen und wird nun nach und nach aufgesiedelt. Da es sich bei den Planungen lediglich um eine Änderung der Anordnung der Grünflächen sowie eine Konkretisierung der Nutzungen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung weiterhin ausreichend gewährleistet ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbe- und Sondergebiet entwickelt und erschlossen. Durch die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Planungskosten. Darüber hinaus sind keine weiteren Kosten zu erwarten.

6 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ und umfasst eine Fläche von etwa 5,43 ha.

Gewerbegebiet	46.614 m ²
Verkehrsfläche	7.658 m ²
Versorgungsfläche	62 m ²
Insgesamt	54.334 m²

Gemeinde Kappel-Grafenhausen, den __.__._____

fsp.stadtplanung

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

Philipp Klotz, Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

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

Kappel-Grafenhausen, den __.__._____

Philipp Klotz, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Kappel-Grafenhausen am __.__._____.

Die 2. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__._____ rechtsverbindlich.