

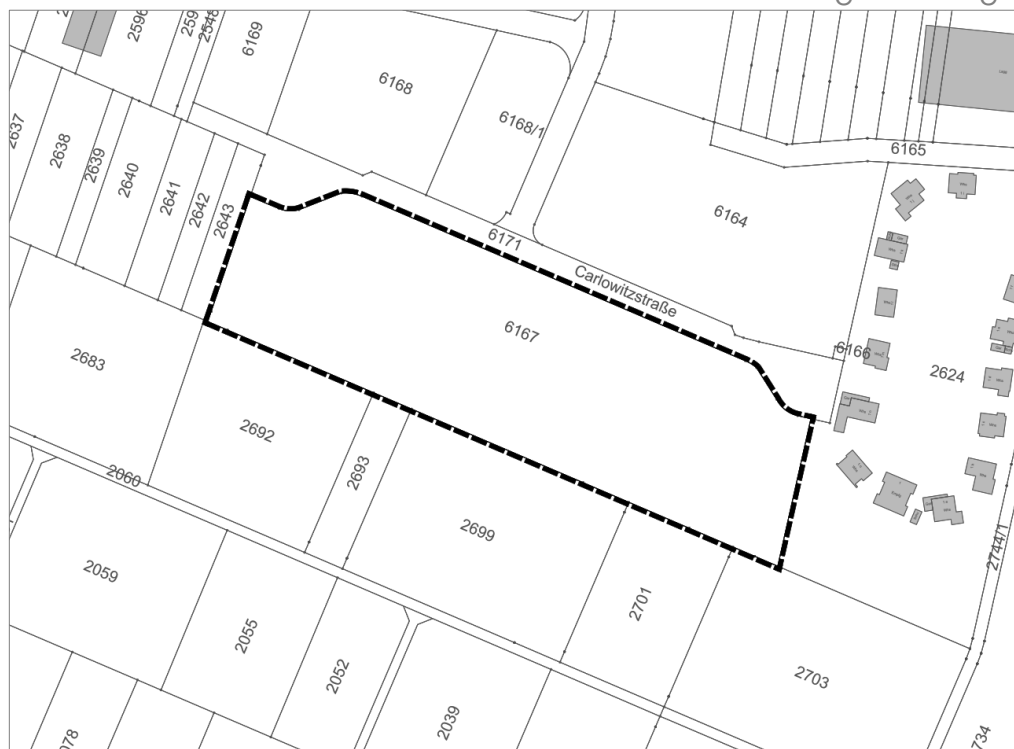


3. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Satzung
Deckblatt
Begründung

Stand: 23.03.2026
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 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat am __.__.____ die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom __.__.____.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ besteht aus den zeichnerischen Änderungen (Deckblatt) vom __.__.____. Beigefügt ist die Begründung vom __.__.____.

§ 4

Inkrafttreten

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

Die nicht von der 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplans wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

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:.....	4
1.5	Flächennutzungsplan.....	5
2	Inhalt der Änderung	5
3	Umweltbelange	6
4	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	8
5	Kosten	8
6	Bodenordnung	8
7	Städtebauliche Daten	8

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 3. 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 Süden des Gewerbegebiets konnte nun ein Unternehmen gefunden und angesiedelt werden. Die Baugenehmigung für die baulichen Anlagen der Firma CHEFS CULINAR wurde bereits teilweise erteilt und die Arbeiten haben begonnen und sind weit fortgeschritten. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde jedoch deutlich, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen im Süden des Gewerbegebiets aufgrund der notwendigen Leitungen nicht realisiert werden können. Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist auch keine Befreiung möglich, so dass hier eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wird.

Die insgesamt 7 betroffenen Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sollen an einer anderen Stelle im Plangebiet verortet werden.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst dementsprechend die Neufassung der Planzeichnung für einen Teilbereich des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“. Inhalt der Änderung ist jedoch lediglich die Verschiebung der zu pflanzenden Bäume, textliche Änderungen werden darüber hinaus nicht notwendig.

Dementsprechend hat sich die Gemeinde entschieden die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ durchzuführen und die Planzeichnung in diesem Teilbereich durch ein Deckblatt zu überlagern. 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 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück Flst.Nr. 6163, da hier die Bäume, die entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen sind, verschoben werden sollen. Dementsprechend wird der Änderungsbereich abgegrenzt. Das Flurstück Flst.Nr. 6167 liegt im Süden des Gewerbegebiets Kleinoberfeld III südlich der Carlowitzstraße. Das Plangebiet wird dementsprechend im Norden durch die Verkehrsfläche, im Osten, Süden und Westen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. 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. Darüber hinaus liegt im Osten die bereits realisierte Fertighausiedlung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,99 ha.

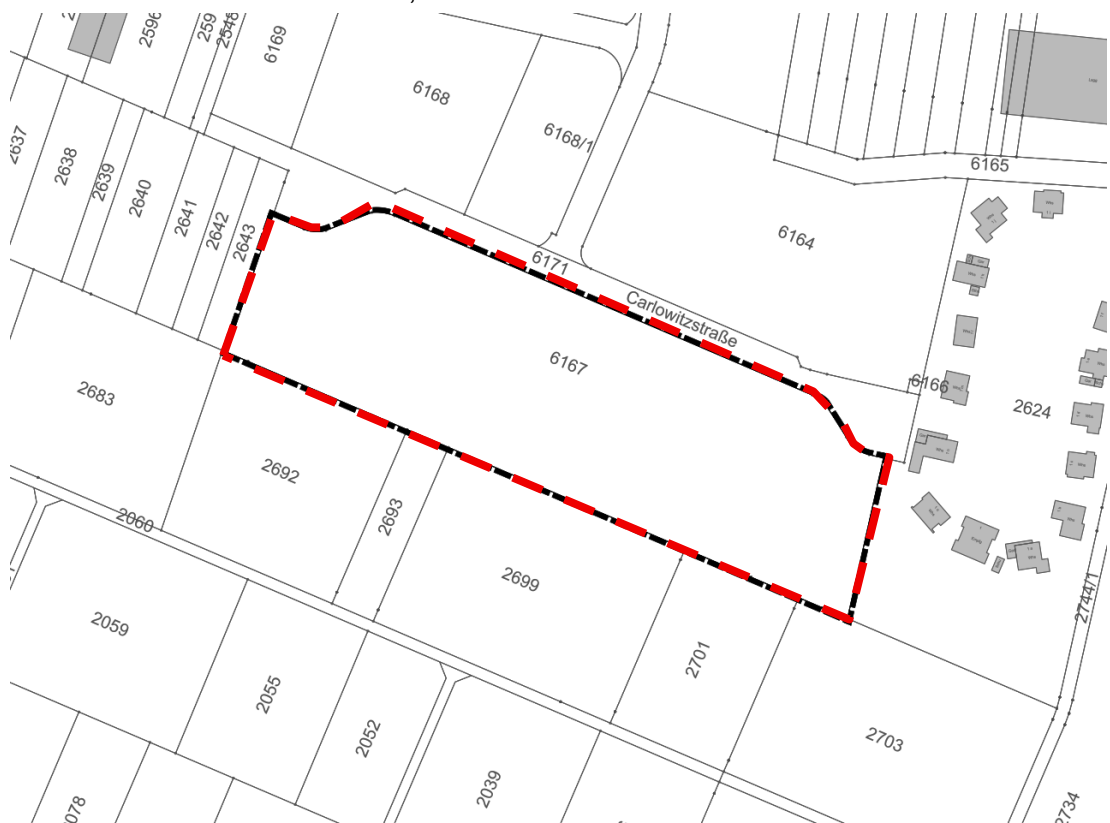


Abb. 2: Kataster mit der Darstellung des Plangebiets der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

1.3 Planungsverfahren

Durch die vorliegende Planung sollen die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebiets verschoben werden, so dass die Anzahl der Bäume nicht verändert wird. Da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann die 3. 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:

23.03.2026	Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleinoberfeld III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
23.03.2026	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 3. 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 3. 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 INHALT DER ÄNDERUNG

Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans soll lediglich die Verortung der zu pflanzenden Bäume geändert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass entlang der Südgrenze des Gewerbegebiets eine Baumreihe zu pflanzen ist. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wurden die zu pflanzenden Bäume in der Planzeichnung durch entsprechend Pflanzgebote dargestellt und damit verortet. Die begleitende planungsrechtliche Festsetzung erlaubte darüber hinaus ein Verschieben der Bäume um bis zu 10 m.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“ vom 14.01.2021
(Quelle: Homepage der Gemeinde, Stand Feb. 2026)

Das Grundstück südlich der Carlowitzstraße wurde nun insgesamt an ein großes Unternehmen aus dem Bereich des Lebensmittel-Großhandels für Gastronomie, Hotellerie und Gemeinschaftsverpflegung verkauft, der hier einen Stützpunkt errichten möchte. Die Bauanträge wurden gestellt und großteils bereits genehmigt, so dass auch mit der Realisierung der Bebauung bereits begonnen wurde. Das vertraglich vereinbarte Ziel ist die Inbetriebnahme des Stützpunktes im Juni 2026. Im Zuge der konkreten Planungen für die die Bebauung und die Logistikflächen umgebenden Freiflächen stellte sich jedoch heraus, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sehr restriktiv und umfänglich waren. Konkret wird für den Stützpunkt ein großes Betriebsgebäude notwendig, sowie umfangreiche Bereiche zum Rangieren, Be- und

Entladen der Lkw. Um dies auf dem Grundstück verorten zu können, muss das Betriebsgebäude so weit wie möglich nach Süden geschoben werden, um ausreichend Flächen für den Verkehr zu behalten. So wurde das Gebäude entlang der dargestellten Baugrenze geplant und teilweise schon realisiert. Um das Gebäude herum bedarf es darüber hinaus umfangreicher Leitungen, die entlang der Gebäudedekante im Süden verlegt werden müssen. Dementsprechend ist die Pflanzung von Bäumen an dieser Gebäudefront schwierig, da zum einen nur wenig Platz zwischen der Bebauung und der Grundstücksgrenze verbleibt, hier gilt es ja auch das Nachbarrecht zu berücksichtigen. Zum anderen würden die Leitungen durch die Wurzeln gegebenenfalls beeinträchtigt, so dass die zu pflanzenden Bäume besser an einer anderen Stelle im Gewerbegebiet zu verorten sind. Dementsprechend wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abgestimmt, dass die Bäume an einem anderen Standort gepflanzt werden können.

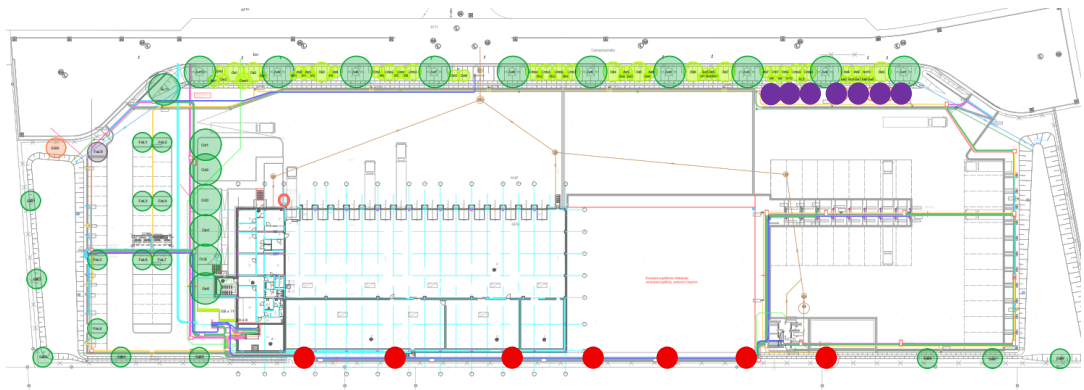


Abb. 4: Ausführungsplanung (Außenanlagen – Pflanzungen) abgestimmt mit den Behörden mit entfallenen Bäumen (rot) und geplanten neuen Standorten (lila)
(Quelle: RSP Freiraum GmbH, Stand Nov. 2025)

Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, muss jedoch der Bebauungsplan angepasst werden, da die neuen Standorte an der nördlichen Grundstücksgrenze liegen und damit nicht der Darstellung im Bebauungsplan entsprechen und auch nicht über die mögliche Verschiebung der Bäume um bis zu 10 m gedeckt ist.

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.

Für das Plangebiet liegt ein aktueller Bauantrag vor, der in weiten Teilen bereits genehmigt wurde und dessen Umsetzung bereits begonnen hat. Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans sollen, wie oben ausführlich dargelegt,

die anzupflanzenden Bäume innerhalb des Plangebiets an einer anderen Stelle realisiert werden.

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 geplanten Baumpflanzungen. Durch die Änderung der Festsetzungen im Zuge der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf die Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke, da lediglich die Verortung der zu pflanzenden Bäume verändert wird und damit rein rechnerisch keine Veränderung stattfindet. Dementsprechend kann auf die erneute Bilanzierung der Eingriffe sowie des Ausgleichs 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 zu pflanzenden Bäume innerhalb des Grundstücks 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 Bäume in gleicher Qualität herzustellen sind. Für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie das Klima hingegen sind geringfügige Veränderungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschaft wurde im Rahmen des Umweltberichts für den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Bestandsaufnahme gemacht. Diese beschreibt die vorhandene Landschaft als strukturarme Acker- und Offenlandlandschaft, die jedoch durch das angrenzende Gewerbegebiet im Norden und die nahegelegene Autobahn bereits vorbelastet ist, die eine deutliche akustische und optische Trennlinie darstellt. Die Bewertung der Bestandssituation kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der Vorbelastung von einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auszugehen ist (siehe hierzu Kapitel 2.6 im Umweltbericht vom 15.07.2020¹). Durch die geplante und bereits planungsrechtlich gesicherte Entwicklung des neuen Gewerbegebiets kommt es dementsprechend zu einer weiteren Überformung der Landschaft, die jedoch im Umweltbericht als untergeordnet bewertet wird. Verschiedene Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs wurden definiert, wie die Vermeidung von Staub und Emissionen während der Bauzeit, die Dachbegrünung, die Anlage von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen, sowie die Ein- und Durchgrünung des Baugebiets durch verschiedene Pflanzungen (siehe hierzu Kapitel 3.2 im Umweltbericht vom 15.07.2020).

Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans und die dadurch ermöglichte Verschiebung der Baumpflanzungen wird die Eingrünung des Plangebiets nach Süden zur freien Landschaft auf einer Länge von etwa 180 m aufgegeben. Von den insgesamt 14 zu pflanzenden Bäumen sollen 7 nach Norden verschoben werden, so dass zwar im Westen und Osten entlang der südlichen Grundstücksgrenze Bäume stehen werden, im zentralen Bereich des Grundstücks jedoch wird die Bebauung die optische Grenze zur freien Landschaft bilden. Aufgrund der zulässigen Gebäudekubatur, d.h. der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12 m und der abweichenden Bauweise (mehr als 50 m Gebäudelänge ist zulässig), ist die Bebauung jedoch ohnehin landschaftsbildprägend und hat einen

¹ Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kleinoberfeld III“ vom 15.07.2020, genehmigt am 22.12.2020
Quelle: Homepage der Gemeinde Kappel-Grafenhausen – Leben in Kappel-Grafenhausen – Bauen-und-Wohnen – Bebauungspläne – Kleinoberfeld III

maßgeblichen Einfluss auf das Landschaftsbild und dessen Wahrnehmbarkeit. Dementsprechend sollte im Zuge der Gestaltung des Baukörpers darauf geachtet werden, dass hier beispielsweise die verwendeten Materialien bzw. die Farbauswahl entsprechend sensibel erfolgt. Durch die Verschiebung der Baumpflanzungen kommt es zu einer geringfügigen Verschlechterung der Belange des Landschaftsbildes. Aufgrund der Vorbelastung kann diese Veränderung jedoch als gering bewertet werden.

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 aktuell bebaut. Da es sich bei den Planungen lediglich um eine Änderung der Anordnung der Bäume 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 3. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet entwickelt und erschlossen. Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Planungskosten, die jedoch vom Eigentümer des betroffenen Grundstücks übernommen werden. 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 1,99 ha.

Gewerbegebiet	18.770 m ²
Grünfläche	1.100 m ²
Insgesamt	19.870 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

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes 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 3. Bebauungsplanänderung wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.