



GEMEINDE KAPPEL-GRAFENHAUSEN

06 Zusammenfassende Erklärung

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Kleinoberfeld III“

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Kleinoberfeld III“

Projekt-Nr.

1619

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Datum

15.07.2020



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen	4
 Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 5: Planungsvarianten 1 bis 4.	4

Der Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes samt örtlicher Bauvorschriften ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen plant am südlichen Ortsrand des Ortsteils Grafenhausen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, auf rund 10,2 ha, das Gewerbegebiet „Kleinoberfeld III“ mit Flächen für die Expansion ansässiger Unternehmen und Handwerksbetriebe sowie einem Ausstellungsgelände für Fertighäuser (Musterhaussiedlung).

Bezüglich des Schutzgutes Boden liegen teilweise Bereiche mit hohen bis sehr hohen Bodenwerten im Geltungsbereich vor. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sind überwiegend gering bis mittelwertige, im Falle der flächenmäßig gering vertretenen Streuobstwiesen jedoch auch hochwertige Biotoptypen von der Planung betroffen. Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitate artenschutzrechtlich relevanter Arten (Graues Langohr, Bluthänfling, Star und Feldsperling) sind im Gebiet vorhanden bzw. werden in unmittelbarer Nachbarschaft desselben durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entwertet.

Die Schutzgüter Wasser, Mensch, Klima/Luft und Landschaft liegen lediglich in einer Ausprägung von allgemeiner oder geringer Bedeutung vor. Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt, ihr Vorkommen kann aber nicht ausgeschlossen werden und ist bei der Realisierung von Bauvorhaben gem. den gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen neu versiegelt, überbaut oder umgestaltet. Daraus resultieren Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere, die als erheblich und somit als ausgleichspflichtige Eingriffe zu bewerten sind.

Ein Teilausgleich für die Schutzgüter Boden und Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kann durch Maßnahmenflächen sowie durch die hohe Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden. Zur Kompensation werden Baum- und Gehölzpflanzungen, Steinschüttungen als Lebensraum für Mauereidechsen und eine Feldhecke als Bruthabitat für Bluthänflinge angelegt. Extern erfolgt die Anlage von Grünland und Streuobstwiesenflächen nordöstlich des Geltungsbereiches. Darüber hinaus werden an geeigneter Stelle Nisthöhlen für Star und Feldsperling aufgehängt. Die Maßnahmenflächen innerhalb des Geltungsbereiches, wie auch die externen Ausgleichsflächen sind vorgreifend zu den Baumaß-

nahmen anzulegen und verhindern somit das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG.

Auch nach Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ein Kompensationsdefizit. Dies wird über die Zuordnung von Maßnahmen aus dem baurechtlichen und naturschutzfachlichen Ökokonto der Gemeinde Kappel-Grafenhausen vollständig ausgeglichen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurde der Öffentlichkeit und den Behörden im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Anregung zur weiteren Reduzierung der zulässigen max. Flächen für Einzelhandelsnutzungen	Eine weitere Einschränkung ist nicht erforderlich
Anregungen zur Nutzung des östlich verlaufenden Wirtschaftsweges als zusätzliche Erschließung.	Eine Nutzung des östlich verlaufenden Wirtschaftswegs ist nicht notwendig und auch nicht gewollt.
Anregung zur Erhöhung der GRZ im Sondergebiet.	Die festgesetzte GRZ entspricht der geplanten Nutzung der Musterhaussiedlung.
Anregung, dass alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen vorgezogen (CEF) und mit ökologischer Baubegleitung umzusetzen sind.	Die Festsetzungen haben dies bereits enthalten, zur besseren Verständnis wurde die Beschreibung der Maßnahmen redaktionell angepasst.
Anregung, fachliche Aussagen zu allen Fledermäusen sowie zur Bedeutung des im Gebiet befindlichen Schuppens für Fledermäuse zu ergänzen.	Die Betrachtung der Fledermäuse beschränkt nach Abstimmung mit Hr. Püschel auf eine worst-case Betrachtung des Grauen Langohrs. Als Nahrungshabitat kann das Gebiet für andere Arten nicht von essenzieller Bedeutung sein, Quartierpotenzial ist nur in Form einzelner (nicht essenzieller) Tagesquartiere eingeschränkt vorhanden. Der Schuppen weist kein nennenswertes Habitatpotenzial auf.

Anregung zur Berücksichtigung der Lage im HQextrem Gebiet.	Eine entsprechende Festsetzung zum Bauen im HQextrem Gebiet ist enthalten.
Anregung zur Erstellung eines Verkehrskonzeptes welches die Verkehrsströme und die Belastungen für die Umlandgemeinden durch die Musterhausausstellung berücksichtigt.	Für die Musterhaussiedlung, für welche punktuell ein großes Verkehrsaufkommen erzeugen kann, ist ein großer räumlicher Einzugsbereich anzunehmen. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass der Großteil der Besucher über die Bundesautobahn 5 anreisen wird und somit die Nachbargemeinden nicht durchfahren werden. Ein darüber hinausgehendes Verkehrsgutachten wird als nicht erforderlich angesehen.
Anregungen zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Gewerbegebiet.	Die zulässigen Nutzungen wurden teilweise angepasst.
Anregungen zur Erstellung eines Bodengutachtens.	Ein Bodengutachten wurde erstellt und den Unterlagen beigefügt.
Anregungen zur Erstellung eines Schallgutachtens.	Ein Schallgutachten wurde erstellt und den Unterlagen beigefügt.
Anregung zur Änderung des FNP.	Der FNP wird geändert.
Anregungen zur Betroffenheit und zum Ausgleich der Schutzgüter.	Ein Umweltbericht wurde erarbeitet und Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen definiert.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

Im Zuge der Planungen wurden mehrere Planungsvarianten, insbesondere hinsichtlich der internen wie externen Erschließung erarbeitet.



Abb. 1: Planungsvarianten 1 bis 4.
(Quelle: bhm)

Variante 1 schließt an die „Kleinoberfeldstraße“ sowie die Straße „In den Rittmatten“ an. Weiterhin ist hier im südlichen Teil ein optionaler Anschluss nach Westen angedacht.

Die Erschließung von Variante 2 erfolgt über die Straße „In den Rittmatten“ sowie über einen Anschluss an die „Fabrikstraße“ im Westen im Bereich eines derzeit bestehenden Feldweges.

Variante 3 wird ausschließlich über die „Kleinoberfeldstraße“ sowie die Straße „In den Rittmatten“ erschlossen.

Bei Variante 4 erfolgt die Erschließung sowohl über die „Kleinoberfeldstraße“ und die Straße „In den Rittmatten“ als auch über den östlich gelegenen Wirtschaftsweg.

Nach ausgiebigem Vergleich der Varianten wurde Variante 1 mit kleineren Änderungen für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Die Erschließung über die bestehenden Erschließungsstiche bietet sich an, auch weil hier bereits entsprechende Leitungen verlaufen. Die Erschließung über den östlichen Wirtschaftsweg wurde aufgrund zu hoher zu erwartender Kosten im Vergleich zum geringen Nutzen aufgegeben. Auch mit einer Nutzung des Wirtschaftsweges wäre die Haupterschließung dennoch nur über die Gewerbestraße verlaufen, da sowohl die „Kleinoberfeldstraße“, die Straße „In den Rittmatten“ als auch der Wirtschaftsweg an die

Gewerbestraße anschließen, welche somit den einzigen Anschluss an die Landesstraße L 103 bieten würde. Um eine zweite Erschließungsmöglichkeit zu bieten, wurde der Anschluss an die westlich verlaufende Fabrikstraße entsprechend Variante 2 übernommen. Da die Fabrikstraße selbst jedoch nur beschränkt für eine dauerhafte Erschließung des Gewerbegebietes geeignet ist, wird diese Möglichkeit nur als Notzufahrt berücksichtigt.