

Fertigung: ...5.....

Anlage: .....6.....

Blatt: .....1 - 5.....

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### zum Bebauungsplan "Hubfeld IV" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Kappel-Grafenhausen, OT Grafenhausen (Ortenaukreis)

---

#### 1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst unbebaute Flächen westlich der Sportplatzstraße am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Grafenhausen.

Die Flächen grenzen an die Bebauungspläne "Hubfeld I" und "Hubfeld II", die im Norden das Planungsgebiet begrenzen und bereits vollständig bebaut sind.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll das Baugebiet Hubfeld erweitert werden, um den Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre abdecken zu können. Dies ist erforderlich, da im Ortsteil Grafenhausen keine verfügbaren Baugrundstücke vorhanden sind.

Entsprechend dem Bedarf werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Ausgewiesen werden ca. 94 Baugrundstücke.

Mit dem Baugebiet "Hubfeld IV" wird auch im Ortsteil Grafenhausen ein Angebot an Wohnbauflächen geschaffen, wie es für den Ortsteil Kappel 2012 mit dem Baugebiet "Obergarten III" bereits erfolgte. Dies ist insbesondere erforderlich, um jungen Familien aus Grafenhausen ein Angebot vor Ort bereitstellen zu können.

Das neue Baugebiet "Hubfeld IV" wird über 2 Anbindungen von der Sportplatzstraße aus erschlossen.

Die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 05.02.2015 bis 13.03.2015 statt. Die Offenlage erfolgte vom 27.11.2015 bis 28.12.2015. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.01.2016 gefasst.

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

- Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der VG Ettenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen.

- Durch die Erhöhung des Deiches am Ettenbach wird künftig eine Überströmung der Deichkrone vermieden und damit eine Gefährdung des Baugebietes durch Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) vermieden.
- Die verkehrliche Anbindung kann über bestehende (auszubauende) Wirtschaftswege erfolgen.
- Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Sportanlagen sind in kurzer Entfernung erreichbar.
- Es wird eine intensive Ausnutzung der Planungsfläche vorgesehen, um zahlreiche, auch bezüglich der Kosten günstige Baugrundstücke mit 2 Vollgeschossen anbieten zu können.
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 für Wohngebiete wurde festgesetzt mit dem Ziel, eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.
- Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) und ein Fledermausgutachten erstellt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF-Maßnahmen, wurden festgestellt.
- Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) werden rechtlich verbindlich und dauerhaft gesichert über einen öffentlichrechtlichen Vertrag.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden (ggf. nach Abwägung gegeneinander und untereinander) soweit wie möglich berücksichtigt:

- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, weist darauf hin, dass die Bedenken zurückgenommen werden können, wenn alle die im Umweltbericht aufgeführten Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und CEF-Maßnahmen vollumfänglich vorgenommen werden. Insbesondere sind dies die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz resultierende Ausgleichsmaßnahmen auf den Ökokontoflächen 006 A und 007 A Neuanlage von Streuobstwiesen und die Erhaltung und Sicherung der Streuobstbestände für die CEF-Maßnahmen zum Artenschutz Fledermäuse einschl. Neuanlage von Hochstammobstbäumen auf den gemeindeeigenen Flächen für die zu erhaltende Flugleitfunktion. Alle weiteren im Umweltbericht und in den Fachgutachten benannten Maßnahmen für Artenschutz sowie -erhalt sind ebenso wichtig und werden aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt. Eine ökologische Bau- und Maßnahmenbegleitung ist notwendig.
  - Die aufgeführten Maßnahmen einschließlich der CEF-Maßnahmen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans durchgeführt.

- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist darauf hin: Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt mit 161,02 m + NN um 0,25 m höher als in den Antragsunterlagen. Da dieser Grundwasserstand entscheidend ist um die geforderte Sickerstrecke von einem Meter bei der Versickerung des Niederschlagswassers einzuhalten, ist der Wert in den Unterlagen auf 161,02 m + NN zu korrigieren.
  - Der mittlere höchste Grundwasserstand wurde für die Offenlagfassung aktualisiert auf 161,02 m + NN.
- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weist darauf hin: Für die bauliche Inanspruchnahme und der damit teilweisen vollständigen Zerstörung von Böden im Baugebiet „Hubfeld IV“ ist zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Gemeindefeld Kappel-Grafenhausen zwischen Ettenheimmünster und Schuttertal mindestens eine Waldfläche im Umfang von ca. 159,6 ha einmalig mit 3 t Dolomit/ha zu kalken.
  - Eine Kalkung im Umfang von ca. 159,6 ha wurde festgelegt.
- Das Polizeipräsidium Offenburg und Anwohner der Zimmergasse weisen darauf hin: Die Erschließung des Baugebiets erfolgt in Teilen über die Zimmergasse. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist hier kein Gehweg vorgesehen. Aufgrund der Lage ist jedoch damit zu rechnen, dass gerade dieser Teilabschnitt vermehrt als Schulweg zur Ferdinand Ruska genutzt wird. Eine adäquate Sicherung für Schulkinder halten wir für erforderlich.
  - Im Hinblick auf eine gute Sicherung für Fußgänger und Schüler werden im Bereich der Zimmergasse verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen.
- Der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau weist darauf hin, dass unter Ziff. 5.1 ausgeführt wird, dass das Niederschlagswasser über Filterköpfe aus Betonfertigteilen mit integrierter belebter Bodenzone (bepflanztes Substrat) oder über eingleichwertiges System abzuleiten ist. Ein gleichwertiges System wäre eine offene Versickerungsmulde. Aufgrund der Bodenkennwerte funktioniert dies hier jedoch nicht. Da es ansonsten unseres Wissens kein gleichwertiges System gibt, empfehlen wir, diese Formulierung bei Ziff. 5.1 entfallen zu lassen. Weiterhin heißt es bei Ziff. 5.1: "Es ist kein Anschluss an die öffentliche Entsorgungseinrichtung vorhanden". Auf S. 12 der Begründung (2. Absatz) ist ausgeführt, dass im Notfall ein Notüberlauf zum 'Straßenentwässerungskanal hergestellt werden kann. Werden die Anschlüsse am Straßenentwässerungskanal dann nachträglich hergestellt?
  - Die Formulierung unter 5.1 wird hinsichtlich der Filterköpfe und des Substrats überarbeitet. Damit die Versickerung ordnungsgemäß funktioniert, muss der Einbau der Filterköpfe aus Betonfertigteilen mit künstlichem Filtersubstrat nach Herstellervorschrift erfolgen.
  - Die textlichen Aussagen zum Notüberlauf werden neu formuliert. Die Gemeinde stellt für die Sicherstellung des Überflutungsschutzes eine Anschlussmöglichkeit für einen Notüberlauf in den Straßenentwässerungskanal zur Verfügung.

- Von Seiten des Wasserversorgungsverband Kappel-Grafenhausen-Rust wurde festgestellt, dass die Hauptwasserversorgungsleitung für den OT Grafenhausen am südlichen Ende des geplanten Baugebiets verläuft. Vor Beginn der Bauarbeiten ist mit dem Verbandswassermeister der genaue Verlauf der Leitung zu eruieren.
  - Die Leitung wird im Plan eingetragen und im Textteil aufgeführt.
- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, wurde darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen für Dachaufbauten (Ziff. 1.2.3 der Örtlichen Bauvorschriften) zu konkretisieren sind.
  - In den Örtlichen Bauvorschriften wurde klargestellt, dass die Festsetzung Ziff. 1.2.3 für Dachgauben und Dachaufbauten gültig ist.

Bei der Überschrift zu Ziff. 5. der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sollte § 23 Abs. 5 BauNVO aufgenommen werden, um die privilegierten Grenzgaragen mit in den Geltungsbereich der Regelung aufzunehmen.

    - Der Bezug zu § 23 Abs. 5 BauNVO wird unter Ziff. 5 ergänzt.
- Das Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt und das Amt für Landwirtschaft weisen darauf hin: Unter Ziff. 4 auf S. 5 der Begründung findet sich ein Hinweis, dass zu Ackerkulturen ein Immissionsschutzpflanzstreifen mit einer 2–3 reihigen, mindestens 1,50 m hohen Abschirmhecke einzuhalten ist. Es finden sich jedoch diesbezüglich keine Festsetzungen im schriftlichen Teil.
  - Westlich des Baugebietes werden aus artenschutzrechtlichen Gründen (Fledermaus-Flugrouten) Obstwiesen erhalten und neu angelegt. Da es sich hierbei um Landwirtschaftsflächen handelt, die nicht intensiv bewirtschaftet werden, vergrößert sich der Abstand zwischen Wohnbebauung und intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen, von denen evt. Emissionen ausgehen. Eine dichte Immissionsschutzhecke ist daher entlang der westl. Baugebietesgrenze nicht erforderlich und die Randeingrünung mit Laub-/Obstbäumen und Gehölzen ist ausreichend. Nach Süden wird auf die explizite Festsetzung einer dichten Hecke als Immissionsschutzstreifen verzichtet, da bei einer Wirtschaftswegbreite von mind. 3,60 m und einem Pflanzgebot von 5 m Breite mit 60 % Sträucherbepflanzung ein ausreichender Schutz erreicht wird, zumal Zufahrten vom Wirtschaftsweg auf die Privatgrundstücke ausdrücklich zugelassen werden.

- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, stellt fest: Der Umweltbericht enthält unter Nr. 8 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes. Vorgesehen sind als Ausgleichsmaßnahme Artenschutz die Anlage von Streuobstwiesen auf Flurstücken westlich des Planungsgebietes und auf den Ökokontoflächen 006 A und 007 A (Los-Nr. 64 und 65). Bei diesen Ökokontoflächen handelt es sich um die Flst.Nrn. 3738 und 1249/1.

Bei sämtlichen Flst.Nrn. (außer Flst.Nr. 3738, das als Grünland genutzt wird) handelt es sich um von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftete Ackerflächen. Die Flächen müssen als Acker- bzw. Grünlandflächen belassen werden. Die Erhaltung produktionsorientierter Flächen (Ackerflächen) der Vorrangflur Stufe I und II und der Schutz des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung.

- Die Flst.Nrn. 3738 und 1249/1 sind bereits in das Ökokonto der Gemeinde Kappel-Grafenhausen eingebucht und stehen somit für den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich, der die Anlage von Streuobstwiesen beinhaltet, zur Verfügung. Der Erhalt und die Anlage von Streuobstwiesen westlich des Baugebietes als Ersatzflugroute für Fledermäuse ist aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich, damit das Baugebiet "Hubfeld IV" realisiert werden kann.
- Aufgrund der Einwendungen der Grundstückseigentümer wurde vor der Offenlage der Geltungsbereich des Bebauungsplans um 2 Grundstücke im Südosten reduziert.

Durch die Ausweisung des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baulandes werden Baugrundstücke für Einzel-, aber auch für Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bereitgestellt, die das Angebot an attraktiven und kostengünstigen Wohnungen im Ortsteil Grafenhausen verbessern.

Freiburg, den 25.01.2016 BU-ta  128Erk02.doc

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de