



Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Signauer Schachen- Teil II" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Erfordernis der Planung:

Der Bebauungsplan „Signauer Schachen- Teil II“, in Kraft getreten am 28.01.1999 soll geändert werden. Betroffen ist das Grundstück Flst. Nr. 177/41, Gemarkung Grafenhausen. Den Änderungsbeschluss hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen in seiner öffentlichen Sitzung am 07. März 2024 gefasst.

Konkreter Planungsanlass ist die Errichtung einer „Living Mill“ (lebendige Windmühle), zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs.

Der Antragsteller betreibt bereits seit mehreren Jahren auf dem genannten Grundstück ein Transport- und Vermietungsunternehmen. Der bestehende Gewerbebetrieb soll durch die geplante Windmühle erweitert werden. Neben Büro, Archiv und einer Betriebsleiterwohnung, soll die geplante Windmühle auch einen Technikraum für die Energiegewinnung beinhalten. Die auf dem Grundstück benötigte Energie (Gesamtbetrieb) kann komplett durch die Windmühle erzeugt werden.

Durch die Ausführung des geplanten Bauvorhabens können weitere Arbeitsplätze und einen Ausbildungsplatz geschaffen werden.

Für die Gemeinde Grafenhausen ist das Projekt einzigartig. Das außerordentliche Engagement vom Antragsteller für dieses Bauvorhaben wird außerdem von der Gemeinde sehr begrüßt.

Für die geplante Windmühle ist eine max. Traufhöhe von 17,88 m und eine Firsthöhe von 18,50 m vorgesehen. Der Bebauungsplan schließt diese Bauweise allerdings derzeit aus, da die Traufhöhe die Höhe von lediglich 10,00 m, bezogen auf die fertige Erschließungsstraße, nicht übersteigen darf und die Gesamthöhe (Firsthöhe) bei max. 15,00 m, ebenfalls bezogen auf die Erschließungsstraße, liegt.

Der nachfolgende Kartenausschnitt stellt den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dar:



2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungs,- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen **ausschließlich** für die Zulässigkeit des Bauvorhabens „Errichtung einer Windmühle“ auf Grundstück Flst. Nr. 177/41, Gemarkung Grafenhausen geschaffen werden. **Für alle anderen künftig vorgesehenen Bauvorhaben auf diesem Grundstück, ist diese Bebauungsplanänderung nicht maßgebend.**

3. Inhalt der Planänderung

Für das Bauvorhaben wird die **maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe)** von 15,00 m auf **20,00 m** ab Rohfußboden Keller 957,32 m über N.N. festgesetzt.

Ebenfalls wird für das Bauvorhaben die **Traufhöhe** (Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Dachhaut) von 10,00 m auf **18,00 m** ab Rohfußboden Keller 957,32 m über N.N. erhöht.

4. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Bedingungen hierfür erfüllt sind: Durch die Änderung sind keine Grundzüge der Planung betroffen und es entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die weiteren in § 13 BauGB angeführten Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens sind ebenfalls gegeben.

5. Umweltprüfung und Eingriffs/- und Ausgleichsbilanzierung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (siehe Ausführungen unter Nr. 4 dieser Begründung). In diesem Zusammenhang wird keine Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Nachrichtliche Übernahmen /Kennzeichnungen/Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wir weisen darauf hin, dass im Brandfall der Feuerwehr der Gemeinde Grafenhausen für das geplante Bauvorhaben „Errichtung einer Windmühle“ kein Hubrettungsfahrzeug (Feuerwehrfahrzeug mit Ausstattung einer Drehleiter) zur Verfügung steht. Auch ist die Anschaffung eines solchen Fahrzeuges nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Grafenhausen übernimmt deshalb hinsichtlich des Brandschutzes keinerlei Haftung bzw. Verantwortung. Diese obliegt ausschließlich dem Bauherrn bzw. dem Eigentümer der errichteten Windmühle.

Grafenhausen, den 07.03.2024



Behringer,
Bürgermeister

