

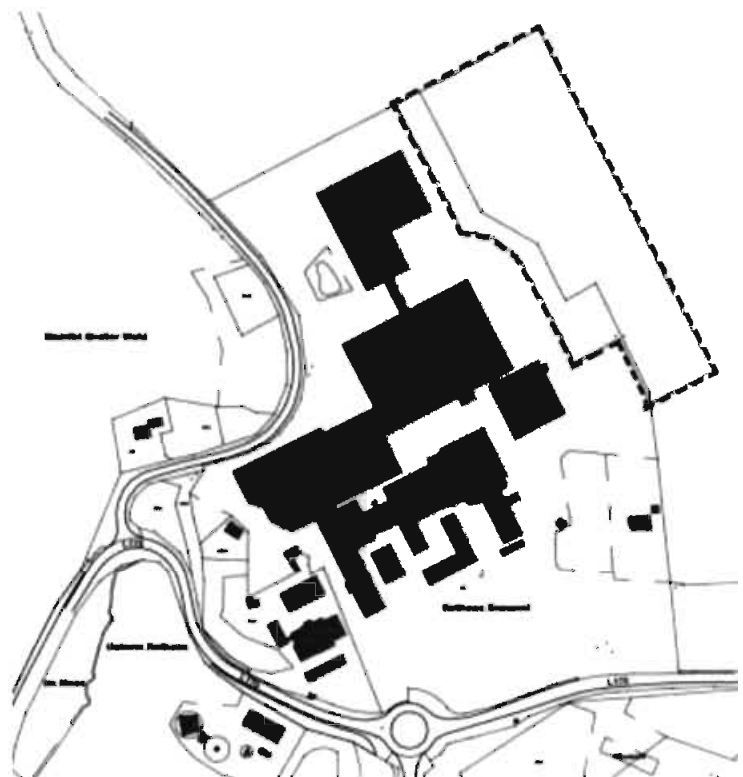
Gemeinde
Grafenhausen



Bebauungsplan „Rothaus Brauerei – Ost“

Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht

Stand 08.10.2015
Fassung: Satzung
gemäß § 10 BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Gemeinde Grafenhausen
Landkreis Waldshut

SATZUNG DER GEMEINDE GRAFENHAUSEN

über den Bebauungsplan „Rothaus Brauerei – Ost“

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 08.10.2015 den Bebauungsplan „Rothaus Brauerei - Ost“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die den Bebauungsplan „Rothaus Brauerei - Ost“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 08.10.2015).

§ 2

Bestandteile

1) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Rothaus Brauerei - Ost“ bestehen aus:

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| a) Planzeichnung M. 1/1000 | vom 08.10.2015 |
| b) textlichem Teil – Bauvorschriften | vom 08.10.2015 |

2) Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| a) Begründung | vom 08.10.2015 |
| b) Umweltbericht | vom 30.09.2015 |
| c) weißes Deckblatt für den überlagernden Teilbereich des Bebauungsplanes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brauerei Rothaus – Multifunktionshalle“ vom 08.10.2015 | |

§ 3

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rothaus Brauerei – Ost“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brauerei Rothaus – Multifunktionshalle“ bzw. der Bebauungsplanänderung „Neubau Kommissionierhalle“.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Rothaus Brauerei – Ost“ der Gemeinde Grafenhausen tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Grafenhausen, den 08. OKT. 2015


Christian Behringer
Bürgermeister



INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Bebauungsplanverfahren	4
2	Plankonzeption	5
2.1	Entwicklungskonzept	5
2.2	Lärmschutz	5
2.3	Klimaschutz	6
2.4	Gewässerverlegung	6
2.5	Entwässerung	7
2.6	Externer Ausgleich	7
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Gebäudehöhe	8
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Nebenanlagen	9
4	Kennziffern	9
5	Bodenordnung	10
6	Kosten	10
7	Umweltbericht	10
8	Anhang	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Badische Staatsbrauerei Rothaus AG beabsichtigt, an ihrem Firmensitz in Grafenhausen weiter zu investieren. Hintergrund der geplanten baulichen Erweiterung ist die drastische Zunahme von Fremdfaschen im Leergut, was hohe Anforderungen an den Betriebsablauf und an den Raumbedarf der Brauerei stellt. Zur Bewältigung der Flaschensortierung wurde bereits auf eine automatische Sortierung innerhalb des Betriebs umgestellt. Die notwendige Leistungsfähigkeit der Anlage kann aber aufgrund der räumlichen Engpässe nicht erreicht werden.

Im Vorfeld der Planung wurden durch das Büro Sacker Architekten aus Freiburg die Betriebsabläufe analysiert und mehrere Entwicklungsalternativen überprüft. Im Ergebnis erwies sich die Errichtung einer eigenständigen Sortierhalle in östlicher Nachbarschaft zur bestehenden Logistikhalle zur Entflechtung der Betriebsabläufe und zur Deckung des enormen Raumbedarfs als beste Lösung.

Die Gemeinde Grafenhausen sieht in der Brauerei einen wichtigen Arbeitgeber und Imageträger der Region und möchte die Entwicklung der Brauerei weiterhin unterstützen. Denn die im Jahre 1791 von Martin Gerbert gegründete Klosterbrauerei im Ortsteil Rothaus ist heute der Größte der 136 Gewerbebetriebe in der Gemeinde Grafenhausen und als höchstgelegene Brauerei Deutschlands genießt sie inzwischen internationalen Bekanntheitsgrad und anhaltenden Erfolg.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rothaus Brauerei – Ost“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die geplante Erweiterung geschaffen werden. Um auf die sich wandelnden Bedürfnisse und Marktanforderungen reagieren zu können, soll der Bebauungsplan darüber hinaus bereits Spielräume für weitere Entwicklungen bieten und umfasst damit eine Fläche von ca. 2,6 ha.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Standort (vgl. Abbildung 1) befindet sich auf einem Hochplateau des südlichen Hochschwarzwaldes. Die Brauerei gehört zum Ortsteil Rothaus nördlich von Grafenhausen und wird über die Landesstraße L170 erschlossen. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlich Rand des Brauereigeländes. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Werkstraße. Der Geltungsbereich (vgl. Abbildung 2) umfasst die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 665 und 2194. Im Norden schließt der Geltungsbereich mit dem vorhandenen Bebauungsplan „auf gleicher Höhe“ ab, im Südosten richtet sich die Ausdehnung nach den Anforderungen der notwendigen Sortieranlage.

Der Geltungsbereich liegt ebenso wie die gesamte Gemarkung Grafenhausen im Naturpark „Südschwarzwald“. Das Plangebiet besteht derzeit aus einem Sukzessionswald und wird im Norden und Osten von einer Waldfläche umschlossen.

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befindet sich lediglich ein dem Betrieb zugeordnetes Wohnhaus (Vorstand der Brauerei Rothaus AG). Die nächstgelegene Siedlungsfläche befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich weder Wanderwege noch Erholungsgebiete. Nordwestlich liegt in einiger Entfernung zum Geltungsbereich das rund 8542 ha große Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald“.

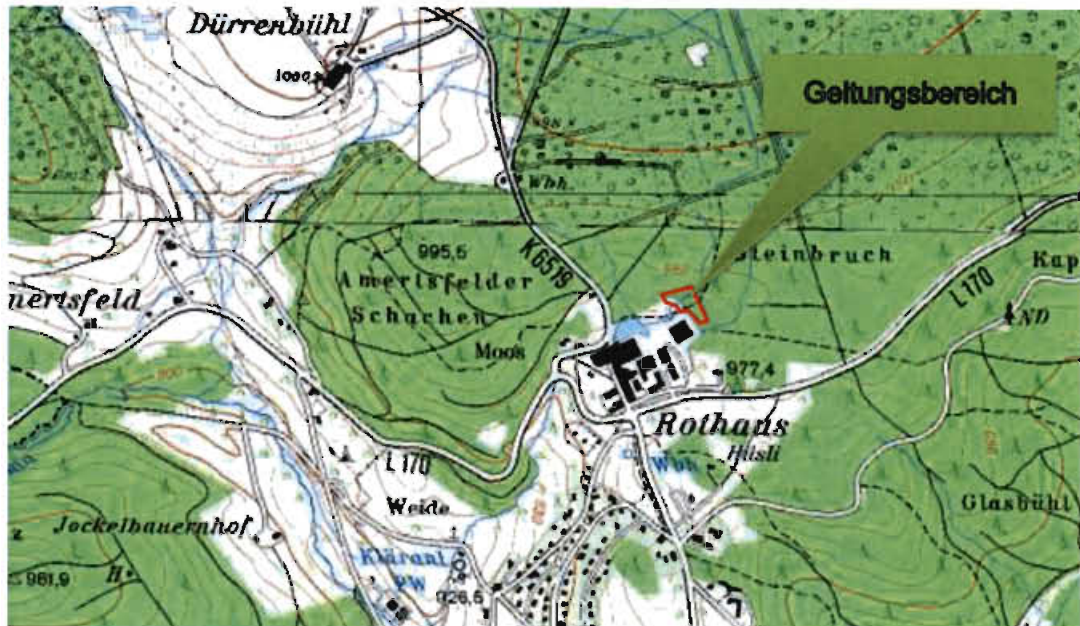


Abbildung 1: Auszug aus der topographischen Karte; genordet, o. M.

Schutzgebiete und geschützte Bereiche im Sinne des Naturschutzgesetzes sind im Planbereich nicht kartiert.

Nordwestlich des Brauereigeländes verläuft außerhalb des Geltungsbereiches das Oberflächengewässer „NN-ZF6“ (Gewässer II. Ordnung). Westlich des Brauereigeländes, in einiger Entfernung zum Planbereich, befinden sich mehrere kartierte Biotope (Brünlisbach, Unterm Rothaus 1-3, Magerrasen sowie Rothaus nördlich der Brauerei Nasswiese).

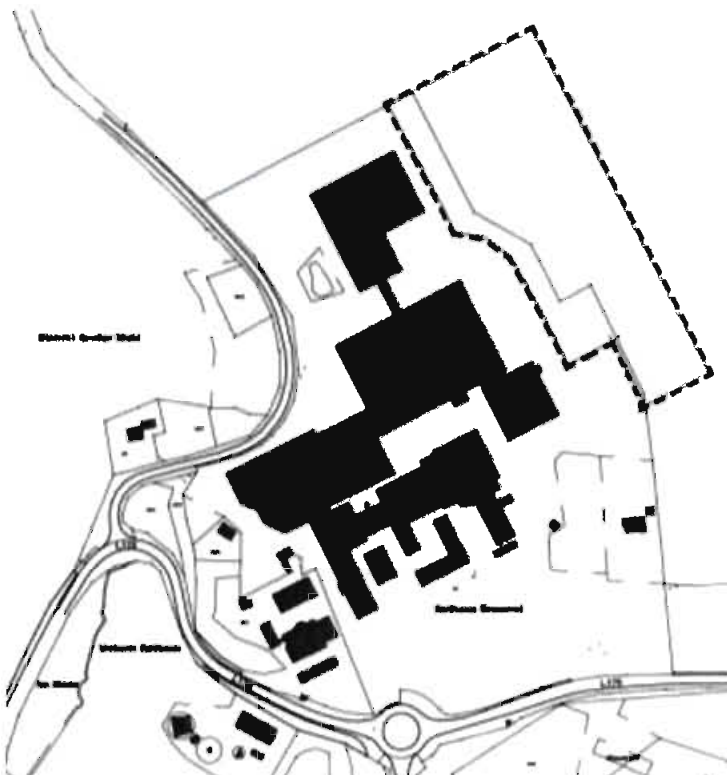


Abbildung 2: Geltungsbereich; genordet, o. M.

1.3 Flächennutzungsplan

Die derzeit rechtswirksame 4. punktuelle Änderung des *Flächennutzungsplanes Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlüchttal* (FNP) wurde am 28.06.2004 genehmigt und ist am 19.07.2004 wirksam geworden. Das Plangebiet (vgl. Abbildung 3 rote Linie) wird im FNP größtenteils als Gewerbefläche (Eigenbedarf Brauerei Rothaus) dargestellt. Darüber hinaus ist die umliegende Neuabgrenzung Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Planbereiches ersichtlich.

Während der Geltungsbereich im Norden und geringfügig auch im Osten über die dargestellte Entwicklungsfläche hinausragt, werden große Teile der Entwicklungsfläche im Süden nicht in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan „Rothaus Brauerei – Ost“ kann aus dem FNP entwickelt werden, da der FNP nicht parzellenscharf zu interpretieren ist.

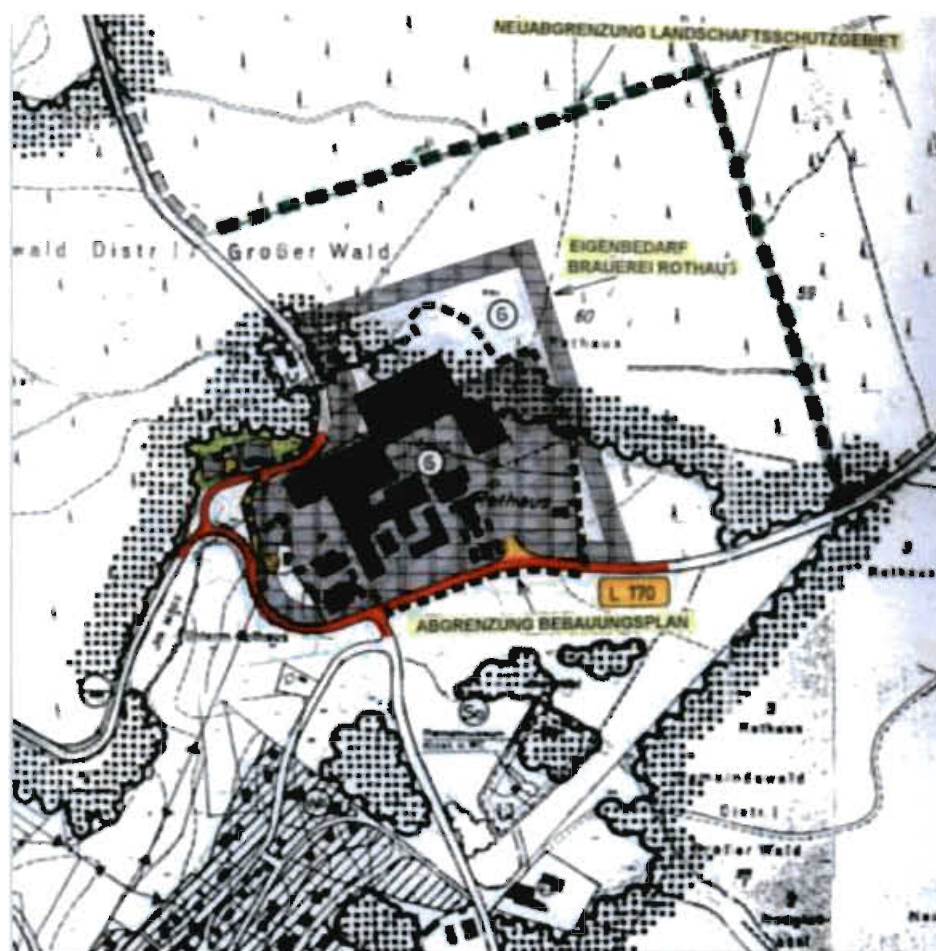


Abbildung 3: Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlüchttal vom 19.07.2014; genordet, o. M.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zudem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte nach folgendem Zeitplan:

07.05.2015	Aufstellungsbeschluss
19.05.2015 – 19.06.2015	Frühzeitige Behördenbeteiligung
01.06.2015 – 01.07.2015	Frühzeitige Bürgerbeteiligung
23.07.2015	Offenlagebeschluss
06.08.2015 – 11.09.2015	1. Offenlage / Behördenbeteiligung
10.08.2015 – 18.09.2015	1. Offenlage / Bürgerbeteiligung
31.08.2015 – 18.09.2015	2. Offenlage / Behördenbeteiligung
07.09.2015 – 18.09.2015	2. Offenlage / Bürgerbeteiligung
08.10.2015	Satzungsbeschluss

Wie in § 3 der Satzung zu entnehmen ist, überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans Teilflächen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brauerei Rothaus – Multifunktionshalle“. Es ist davon auszugehen, dass gemäß den angestrebten Zeitplänen der beiden Verfahren der vorliegende Bebauungsplan „Rothaus Brauerei – Ost“ zeitlich später als Satzung beschlossen wird. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass der Überlagerungsbereich zukünftig nach den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans bauplanungsrechtlich zu bewerten ist.

2 PLANKONZEPTION

2.1 Entwicklungskonzept

Die notwendige Betriebserweiterung dient insbesondere der Optimierung der vorhandenen Betriebsabläufe (Flaschensortierung) bei moderatem Betriebswachstum. Das Entwicklungskonzept sieht hierzu eine bauliche Erweiterung des Firmenareals in nordöstlicher Richtung vor. Damit können die vorhandenen Zu- und Abfahrtswege und die Lkw-Be- und Entladung im Bereich der vorhandenen Logistikhalle genutzt werden. Gleichzeitig kann das Orts- und Landschaftsbild durch den verbleibenden Waldsaum im Süden geschützt werden.

Aufgrund der Lage im Nordosten sind Beeinträchtigungen der kundenbezogenen Betriebsabläufe, der Ortslage im Süden und des Hotel- und Gaststättenbetriebs im Südwesten nicht zu befürchten. Die großflächige Expansion der Brauerei fügt sich damit schonend in das Orts- und Landschaftsbild ein.

2.2 Lärmschutz

Bereits für den Neubau der Logistikhalle wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Brauereibetrieb (Schallimmissionsprognose, GN Bauphysik, Stuttgart, 08.02.2001) vorgelegt. Darin wurden sowohl die Schallimmissionen der bereits bestehenden Anlagenteile, als auch die im Zusammenhang mit dem damaligen Neubau der Logistikhalle stehenden Schallimmissionen berücksichtigt.

Insgesamt hat sich die zu beurteilende Situation aufgrund der damaligen Annahmen und Betriebszuwächse kaum verändert. Von den schutzwürdigen Wohngebäuden wurden inzwischen einzelne Gebäude abgebrochen. Bei den relevanten schutzwürdigen Nutzungen handelt es sich heute um das Vorstandswohnhaus (Betriebswohnen auf dem Brauereigelände) südlich der Erweiterung und um den Zimmertrakt des Hotelbetriebs im Südwesten der Brauerei.

Die Untersuchung berücksichtigt bereits einen Dreischichtbetrieb mit einem Dauerbetrieb aller Produktionsteile und haustechnischer Anlagen und dem Stellplatz-

lärm der Mitarbeiterstellplätze. Zudem wurde der Untersuchung zugrunde gelegt, dass der Verkehr auf der L170 während der Nachtzeit um acht Lkws (sechzehn Fahrbewegungen) zunehmen kann.

Im Ergebnis zeigt die Untersuchung von 2001 auf, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen tags und nachts durch den Gewerbelärm des Brauereibetriebs um mehr als 6 dB(A) und damit sehr deutlich unterschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden durch zusätzliche Lkw-Fahrten bei Nachtbetrieb im ungünstigsten Fall im Bereich des Hotelbetriebs um 3 dB(A) unterschritten.

Auch wenn die Untersuchung für den Neubau der Logistikhalle durchgeführt und der Betrieb seither mit der Multifunktionshalle, der Kommissionierhalle und der aktuellen Neuplanung weiter gewachsen ist, kann auf die Ergebnisse der Untersuchung von 2001 auch im Rahmen der vorliegenden Planung zurückgegriffen werden. Dies insbesondere deshalb, weil durch die geplanten baulichen Erweiterungen kein zusätzlicher Anlieferungsweg entsteht. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Sortieranlage der Optimierung des vorhandenen Betriebs und weniger der Erhöhung der Produktionsmenge dient.

Aufgrund der rückwärtigen Lage der Betriebserweiterung und aufgrund der bislang deutlichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung zu keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führt. Deshalb erscheint eine erneute schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan weder notwendig noch angemessen.

Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie in den Betriebsgebäuden eingehalten werden. Zur Lärminderung werden in Anlehnung an das vorliegende Gutachten von 2001 auch zum Neubau der Sortieranlage geeigneter Maßnahmen empfohlen und als Hinweis unter den Bauvorschriften aufgenommen. Sie betreffen insbesondere die Schalldämmung der Lüftung, der Außenwände, der Fenster, der Tore und Türen, die Anlagentechnik sowie die Fahrgeschwindigkeit auf dem Betriebsgelände.

2.3 Klimaschutz

Die großen versiegelten Flächen können durch Erwärmung zu Veränderungen des Mikroklimas führen. Die Auswirkungen sind am vorliegenden Standort gering und können durch die umliegenden Waldflächen kompensiert werden.

Durch Inbetriebnahme der Erweiterungsflächen sind Luftverunreinigungen allenfalls in geringem Umfang z.B. durch Staubaufwirbelungen zu erwarten. Schädliche Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung und aufgrund des großen Abstands zur Ortslage nicht zu erwarten.

2.4 Gewässerverlegung

Das Niederschlagswasser von den Hanglagen nordöstlich der historischen Brauereigebäude floss ursprünglich über mehrere Wasserläufe dem Eisweiher im Bereich der heutigen Logistikhalle bzw. dem Eisbach im Westen zu. Im Zuge vergangener Entwicklungsabschnitte wurden die Wasserläufe mittels Entwässerungsgräben aufgenommen und im Nordwesten um das Brauereigelände herum geführt. Im Bereich der Logistikhalle wurden sie bereits damals z.T. verdohlt.

Da die vorliegende Planung erneut in das System der Hangentwässerung eingreift, wird eine erneute Gewässerverlegung erforderlich. Im Geltungsbereich verlaufen Wasserläufe, die durch die Planung zusammengeführt und verlegt werden. Die Wassergräben sind naturschutzrechtlich und gewässerökologisch von untergeordneter Bedeutung.

Im Zuge der Planung sollen die natürlichen Wasserläufe oberhalb des Plangebiets in einem neuen Entwässerungsgraben gefasst und abgeleitet werden. Dieser Graben verläuft von Norden nach Südosten, quert dann das Plangebiet im Bereich der Grünfläche in Richtung Südwesten. Die 12 m breite Trasse bietet Raum für eine naturnahe Gestaltung des Entwässerungsgrabens und für einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen zu beiden Seiten.

Um eine höhengleiche Verbindung der Gebäude und Verkehrsflächen zu ermöglichen, soll das Gewässer im Bereich der neuen Kommissionierhalle auf einer Länge von ca. 50 m neu verdolt werden. Über die bestehende Verrohrung im Bereich der Logistikhalle wird das Wasser weiterhin dem Eisbach zugeführt.

Für die Gewässerverlegung wurde bereits ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren gemäß § 68 WHG, das auch schon Regelungen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umfasst, angestoßen. Die Gewässerverlegung und Verdolung in diesem Abschnitt kann im Bebauungsplanverfahren als erfolgt betrachtet werden, denn die Eingriffe in diesem Bereich werden bereits im Rahmen des eigenständigen Wasserrechtsverfahrens ausgeglichen.

2.5 Entwässerung

Eine vollständige Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird deshalb in einem technischen Becken mit einem Volumen von ca. 100 m³ südlich der geplanten Sortierhalle innerhalb der privaten Grünfläche gesammelt und gedrosselt dem Entwässerungsgraben zugeführt.

Das Niederschlagswasser der asphaltierten Hofflächen und Fahrwege wird den vorhandenen Straßenmulden, die an das Plangebiet angrenzen, zugeführt.

2.6 Externer Ausgleich

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich soll das im Staatswald zwischen Schluchsee-Faulenfürst und Schluchsee liegende Hochmoor „Steerenmoos“ aufgewertet werden. Das Ausgleichskonzept wurde mit der zuständigen Fachbehörde und dem Grundstückseigentümer unter Beteiligung von Herrn Pascal von Sengbusch (Moor-Experte) abgestimmt. Die notwendigen Maßnahmen wie z.B. der Verschluss des Entwässerungsgrabens im nordwestlichen Randsumpf, die Herausnahme von Fichten und die vorgesehene Biotopvernetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Des Weiteren wurde mit dem Forstbeauftragten des Landratsamtes Waldshut die forstschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Verlust des Fichten-Sukzessionswaldes abgestimmt. Hier ist an zwei ausgewählten Wanderwegen ein standorttypischer Waldrand auszubilden. Diese beiden Wanderwege („Die grüne Richtstatt“ und der „Brunnenstubenweg“) befinden sich im Umland des Planbereiches im Staatsforst Distrikt 31 „Großer Wald“ (Abteilung 60 - Rothaus). Auch diese Kompensationsmaßnahme ist vertraglich zu sichern.

Die Verträge müssen bei Satzungsbeschluss vorliegen und rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Brauerei“ festgesetzt. Zulässig sind in diesem Gebiet alle für eine Brauerei notwendige Einrichtungen wie:

- Betriebsgebäude des Brauereibetriebs,
- Lagerhallen und Lagerflächen,
- Ausstellungs- und Vertriebsräume,
- Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Parkierungsbauwerke.

Diese Auflistung wurde relativ breit aufgestellt, um der zukünftigen Planung über die Sortierhalle hinaus möglichst viel Spielraum zu geben. Grundsätzlich sind im Plangebiet jedoch nur bauliche Anlagen die der Brauerei zugeordnet werden können zugelassen, um gebietstyps Fremde Nutzungen auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind die beiden Baugebiete als Einheit zu betrachten.

Für das Sondergebiet wird die Grundflächenzahl GRZ 0,8 entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Bei der Ermittlung der GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO sind die Vordächer nicht zu berücksichtigen. Zudem darf die GRZ durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Dachüberstände bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden, um der baulichen Entwicklung große Spielräume einzuräumen.

Dieser hohe Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Lagerflächen voll auszuschöpfen. Die Versiegelung wird kompensiert durch die unmittelbar angrenzenden Waldflächen und durch externe Maßnahmen.

3.3 Gebäudehöhe

Auf eine Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da die Kubatur der Brauereigebäude mit der Gebäudehöhe bereits ausreichend begrenzt wird.

Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt mit GH = 1.000 m ü. NN (Meter über Normalnull) und beträgt abhängig von der Topographie, die nach Norden um ca. 7 m ansteigt, im Mittel ca. 10 Meter. Die Festsetzung entspricht dem benachbarten Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brauerei Rothaus – Multifunktionshalle“ und ermöglicht eine höhengleiche bauliche Verbindung zwischen den bestehenden den zukünftigen Brauereigebäuden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann punktuell durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugstürme oder Lüftungen, die für den Brauereibetrieb unabdingbar sind, ebenso wie Anlagen die der Energiegewinnung dienen, überschritten werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bietet einerseits große Spielräume für notwendige Betriebsweiterungen andererseits gewährleisten sie, dass die Gebäude vom öffentlichen Raum aus betrachtet kaum in Erscheinung treten werden.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Baugebiete, die als Einheit zu betrachten sind. Sie werden lediglich durch einen Entwässerungsgraben in Verbindung mit einer Grünfläche durchquert.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie östlich unmittelbar an den Baugrenzen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „*Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Brauerei Rothaus – Multifunktionshalle durch Neubau Kommissionierhalle*“ anschließen. Damit wird sichergestellt, dass die bestehenden und die geplanten Gebäude durch bauliche Anlagen (Verbindungsgänge oder Brücken) miteinander verbunden werden oder weitere Hallen unmittelbar an den Bestand anschließen können.

Die Baufenster unterschreiten den landesrechtlich geregelten Waldabstand von 30 m. Eine Unterschreitung ist grundsätzlich möglich und zulässig, sofern ein ausreichender Schutz der Gebäude vor Gefahren, die vom Wald ausgehen, hergestellt wird. Dies erscheint schon deshalb möglich, da hier unter anderem auch Nebennutzungen untergebracht werden sollen. Eine Bewirtschaftung als Niederwald wäre ebenso denkbar. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Gefahren sowie mögliche Beeinträchtigung des Waldes oder der Waldbewirtschaftung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Als Bauweise wurde gemäß § 22 BauNVO die modifizierte offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet für den vorliegenden Fall, dass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.5 Nebenanlagen

Um unterirdische Nebenanlagen (z.B. Regenwasserzisterne, Pumpwerk oder Tank) realisieren zu können sind Nebenanlagen auch unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Des Weiteren sind auch unterirdische bauliche Anlagen, die dem Brauereibetrieb dienen, wie z.B. Brauerei-Keller oder Lagerflächen, im gesamten Plangebiet unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4 KENNZIFFERN

Private Grünfläche	ca. 600 m ²
Sondergebiet	ca. 25.500 m ²
(Überbaubare Grundfläche = Baufenster	ca. 21.038 m ²)

Geltungsbereich **ca. 26.100 m²**

5 BODENORDNUNG

Ein Umlegungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich. Die Grundstücksneubildung kann durch Veränderungsnachweis erfolgen.

6 KOSTEN

Die Maßnahme verhält sich für die Gemeinde Grafenhausen kostenneutral. Sämtliche Kosten für die Planung, Gewässerverlegung und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich etc. werden von der Badischen Staatsbrauerei Rothaus AG übernommen. Hierzu wurde bereits ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen.

Ein städtebaulicher Vertrag ist zur Sicherung weiterer Regelungen außerhalb des Bebauungsplans vorgesehen.

7 UMWELTBERICHT

Im Vorfeld der Planung fanden artenrechtliche Untersuchungen statt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt und im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Hunziker Betatech GmbH aus St. Blasien ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorlag.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

8 ANHANG

Umweltbericht
 Hunziker Betatech
 St. Blasien, 30.09.2015

Gemeinde Grafenhausen

Bürgermeister
 Christian Behringer



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
 Schwabentorring 13, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S. Lang
 Der Planverfasser