

Satzung

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Brauerei Rothaus Multifunktionshalle

Aufgrund der §§ 1, 2, 8 bis 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), § 74 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) und 4 der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen am 16.02.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den Festsetzungen der Planungsgrenzen im zeichnerischen Teil.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1.) Begründung
- 2.) Zeichnerischer Teil (Lageplan im Maßstab 1 :1000) mit Festsetzungen

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Grafenhausen, den 16.02.2006



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

1. Anlass der Planung

Die Badische Staatsbrauerei Rothaus AG beabsichtigt den Neubau einer Mehrzweckhalle. Mit Antrag vom 15.08.2005 hat sie die Gemeinde Grafenhausen um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersucht. Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Das Bauvorhaben und die daraus resultierende Erweiterung ist aufgrund der positiven Ausstoßentwicklung und daraus notwendig gewordener logistischer Verbesserungen erforderlich. Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Standortvarianten geprüft und bewertet. Die Entscheidung fiel auf den nachstehend aufgezeichneten Standort nördlich der Logistik, da das geplante Gebäude mit seinen Anlagen und Funktionen an vorhandene Gebäude angegliedert wird. Hier handelt es sich im Speziellen um Anschluss an die vorhandene Logistikhalle, die mit einer Brücke über den kürzesten Weg ver- und entsorgt werden muss, sowie Lagerräume und Garagen, die im direkten logistischen Zusammenhang stehen.

Das geplante Bauvorhaben dient zur Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Verhältnisse. Durch ein zukunftsorientiertes Konzept zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit entsteht ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung des Standortes der Brauerei Rothaus.

Das Vorhaben wurde im August 2005 mit Vertretern der Gemeinde, der Bauaufsicht und den Trägern öffentlicher Belange in getrennten Gesprächen erörtert.

Das Vorhaben ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet baurechtlich ausgewiesen. Die Brauerei Rothaus hat daraufhin einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet. Der VEP regelt die zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, die Realisierung des Bauvorhabens sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten per Durchführungsvertrag.

Die Planung ist mit der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt.

Aufgrund der Erörterungen zwischen der Brauerei, Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde wurde die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Brauereiareal als dringend notwendig festgestellt.

Am 08.09.2005 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – BRAUEREI ROTHaus MULTIFUNKTIONSHALLE – beschlossen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die Flächen des Betriebsareals und zusätzliche Flächen, die zur nachhaltig gesicherten Entwicklung und Arrondierung des Gebiets notwendig sind, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und entsprechenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unterworfen.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Gewann Rothaus der Gemeinde / Gemarkung Grafenhausen. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Süden entlang der südlichen Grenze der L 120, folgt dann der westlichen Begrenzung des Flst 665 (Brauereigelände), überspringt dann die K6519 und verläuft an deren nördlichen Grenze entlang bis zur nördlichen Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der weitere Verlauf ist durch den Flächenanspruch des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt und beansprucht Teilflächen aus dem Flst. 2194 (Staatswald), verläuft dann entlang der nördlichen Grenze des Flst. 665 (Brauereigelände), nimmt eine weitere Teilfläche des Staatswaldes (Flst. 2194) in Anspruch, um mit der östlichen Grenze des Flst. 665 (Brauereigelände) bis hin zur L120 abzuschließen.

Die Vorschriften der bestehenden Bebauungspläne „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Badische Staatsbrauerei Rothaus AG“ und „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Badische Staatsbrauerei Rothaus AG II“ sind weiterhin gültig.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) ist für den Bau einer Mehrzweckhalle für folgende Nutzungen vorgesehen:

- Lagerung und Verladung von Getränken
- Lagerung, Reinigung und Verladung von Brauereinventar
- Dampfkesselanlage mit regenerativen Energieträgern zur Erzeugung von Prozesswärme

Außenbereich:

- Betankung von betriebseigenen Fahrzeugen
- Abstellplätze für Brauereifahrzeuge
- Reinigen von Ausschankwagen

Außerdem sind Wohnungen für Personal erlaubt. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind allgemein zulässig oder können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 (10) BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit dem maximal zulässigen Wert von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird eine größtmögliche Verdichtung der überbaubaren Flächen erreicht und somit einer weiteren Ausdehnung der Bauflächen zum Staatswald hin entgegenwirkt.

Die Baumasse BMZ [§21 BauNVO] der baulichen Anlagen ist auf $BMZ = 10,0$ festgesetzt, um bauliche Anlagen zu ermöglichen, die einen wirtschaftlichen Betriebsablauf zulassen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen [§ 18 BauNVO] wird durch Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}) von 1.000 m über NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist

bei geneigten Dächern die Traufhöhe, bei Gebäuden mit Flachdächern die Höhe der obersten Außenwandbegrenzung.

4.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten ist abweichende Bauweise [§ 22(4) BauNVO] festgesetzt, wodurch Baukörper auch mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind, um wirtschaftliche Betriebsabläufe im dem hier angestammten Gewerbe sicherzustellen.

Das Vorhaben – Neubau Multifunktionshalle – ist durch Objektbeschreibung und zugehörige Pläne einschließlich Freiflächenplanung festgelegt.

5. Einbeziehung von Grundstücken.

Die außerhalb der im vorhandenen Betriebsareal liegenden Flächen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, weil:

1. die vorhandene Bebauung und Nutzung durch die Planung dokumentiert und eine städtebauliche geordnete Entwicklung sichergestellt werden soll.
2. das Vorhaben Eingriffe in die vorhandene Natur und Landschaft erfordert, welche die Planung zu berücksichtigen und auszugleichen hat.

6. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes.

7. Weitere Verfahren

Das Vorhaben befindet sich am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Hochschwarzwald“. Die Ausgrenzung des Planbereiches ist durch die Änderungsverordnung des Landratsamtes Waldshut (GZ 31/364.22) vom 30.10.2000 verfügt worden.

Da das beanspruchte Gebiet kleiner als 10 ha beträgt, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Brauerei Rothaus wird sich zur Einhaltung der resultierenden Auflagen und der Ausführung der Maßnahmen aus dem Wasserrechtsverfahren verpflichten.

8. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen der Planung werden die Belange von Natur und Umwelt erörtert und von den Fachbehörden in den Stellungnahmen dargelegt

9. Auswirkung der Planung

9.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser lässt sich nicht vermeiden. Es erfolgen naturschutz- und waldrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die im Detail noch im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind in jedem Fall vorgesehen:

1. Der Waldrand im Bereich nördlich, östlich und westlich der geplanten Multifunktionshalle wird im Zuge des Bauvorhabens durch schonende Arbeitsweise gesichert und nach Abschluss der Baumaßnahme durch geeignete Nachbestockung gestärkt. Die Grünflächen außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes werden nördlich, östlich und westlich der neuen Multifunktionshalle als 1-mahdige Weide naturnah angelegt und mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt.
2. Das Bauvorhaben wird in landschaftsgerechter Architektur hergestellt.
3. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit dem Kreisforstamt in den Waldabteilungen Nr. 61 und 62 durchgeführt.

Die Eingriffe können damit ausgeglichen werden. Der Resteingriff ist in Anbetracht des übergeordneten Belanges für die Region – Standortsicherung der Staatsbrauerei Rothaus AG – hinzunehmen.

9.2 Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in verkehrlicher Hinsicht bereits ausreichend erschlossen und bereits im B-Planverfahren von 2001 hinreichend geklärt.

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Mehrzweckhalle mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene brauereieigene Wasserversorgung. Die Brauerei verfügt über 7 Quellen sowie 3 Wasserhochbehälter. Das anfallende Abwasser wird in vorhandenen Abwasserleitungen der betriebseigenen Kläranlage zugeführt, gereinigt und in den Vorfluter Mettma eingeleitet.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die vorhandene 20kV- Leitung der EnBW, die Brauerei Rothaus AG betreibt eigene Transformatoren.

9.4 Infrastruktur

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes macht die Bereitstellung von Infrastruktur- Einrichtungen nicht erforderlich.

9.5 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 BauGB). Private Grenzregelungen bleiben unberührt. Die benötigten Flächen aus dem Bestand des Staatswaldes werden über privatrechtliche Vereinbarungen gesichert.

10. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben bis zum 31.12.2006 zu verwirklichen. Entsprechende Baufristen, insbesondere über die Herstellung und Übergabe der Erschließungseinrichtungen, ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag.