

## **INHALT**

1	Anlass, Ziel und Zweck .....	2
2	Verfahren .....	3
3	Lage des Plangebiets.....	4
4	Übergeordnete Planungen .....	4
5	Inhalte der Planänderung .....	5
	5.1 Änderungsbereich 1 .....	5
	5.2 Änderungsbereich 2 .....	6
6	Flächenbilanz .....	7
7	Umweltbericht .....	7

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK**

Die Badische Staatsbrauerei Rothaus AG beabsichtigt, in ihren Firmensitz in Grafenhausen weiter zu investieren. Hintergrund der geplanten Entwicklungen sind die zunehmenden Besucherzahlen und das damit verbundene Interesse an den Freizeitangeboten und Veranstaltungen der Staatsbrauerei. Veranstaltungen wie das Food Truck Festival, Konzerte sowie auch das badische Oktoberfest sind zum festen Bestandteil der Staatsbrauerei geworden und stellen ein attraktives Angebot für die gesamte Region dar.

Die Staatsbrauerei Rothaus hat in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Grafenhausen ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das für den Ortsteil Rothaus einen städtebaulichen Brückenschlag vorsieht und den Siedlungsbereich über den Kreisverkehr an der L170 mit der Brauerei verbindet. Im nördlichen Teilbereich soll der Brauereigasthof durch einen Neubau erweitert und das Besucherangebot (Erlebniswelt Rothaus) weiter entwickelt werden. Im südlichen Teilbereich soll das Freizeit- und Tourismusangebot rund um das „Hüsli“ durch benötigte Parkierungs-, Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen ergänzt werden.

Zur Verwirklichung des Entwicklungskonzepts möchte die Gemeinde Grafenhausen zwei Bebauungspläne aufstellen. Damit die zwei Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal im Rahmen der 9. Änderung in zwei Teilbereichen punktuell geändert. Dabei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der touristischen und wirtschaftlichen Funktion und Anziehungskraft von Rothaus und der weiteren Region
- Erhalt und Ergänzung des Tourismus- und Freizeitangebots Heimatmuseums „Hüsli“
- Geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne eines städtebaulichen Brückenschlags (vom Siedlungsbestand zur Brauerei)
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Erweiterung des Besucherangebots rund um den Brauereigasthof im Norden (Brauerei Erlebnis)
- Bereitstellung multifunktionaler Freiflächen im Süden als Parkierungs-, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen

Die 9. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

**2 VERFAHREN**

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) nehmen die Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Stellung.

Für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal wurde der wirksame Flächennutzungsplan bereits achtmal geändert. Die vorliegende FNP-Änderung stellt die 9. FNP-Änderung dar.

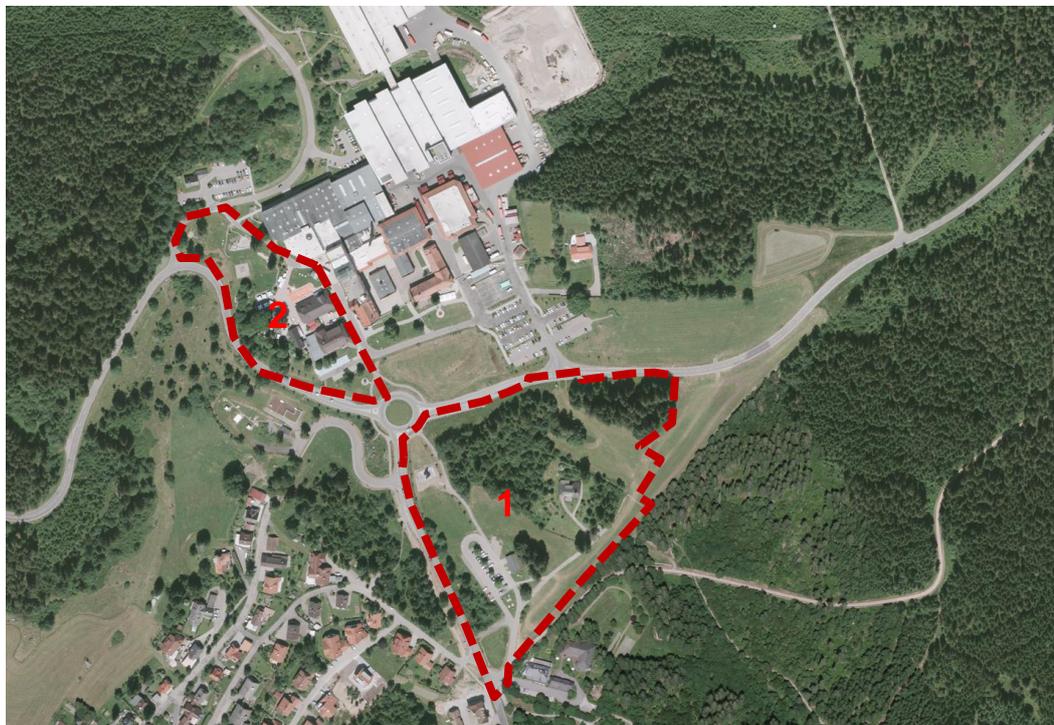
- |  |   |
|--|---|
| 31.10.2019   | Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal zur 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung.                                   |
| ____.____.____ -<br>____.____.____   | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB   |
| Schreiben vom<br>____.____.____ mit<br>Frist bis zum<br>____.____.____<br>____.____.____ | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB  |
|  | Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans |
| ____.____.____ -<br>____.____.____   | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)  |
| Schreiben vom<br>____.____.____ mit<br>Frist bis zum<br>____.____.____<br>____.____.____ | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  |
|  | Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.           |

### 3 LAGE DES PLANGEBIETS

In der vorliegenden 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung des GVV Oberes Schlüchtal sollen die zwei folgenden Teilflächen punktuell geändert werden. Die genaue Abgrenzung der beiden Teilbereiche ist der Planzeichnung (Deckblätter) zu entnehmen.

Der Änderungsbereich 1 befindet sich im Norden der Gemeinde Grafenhausen im Ortsteil Rothaus südlich der Brauerei und der L170. Der Bereich umfasst eine Fläche von 4,4 ha.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich im Norden der Gemeinde Grafenhausen im Ortsteil Rothaus und umfasst die westlichen Grundstücksflächen der Staatsbrauerei. Der Teilbereich hat eine Größe von 1,6 ha.



Übersicht: Lage Änderungsbereich 1 und Änderungsbereich 2 im Luftbild (Quelle: LUBW)

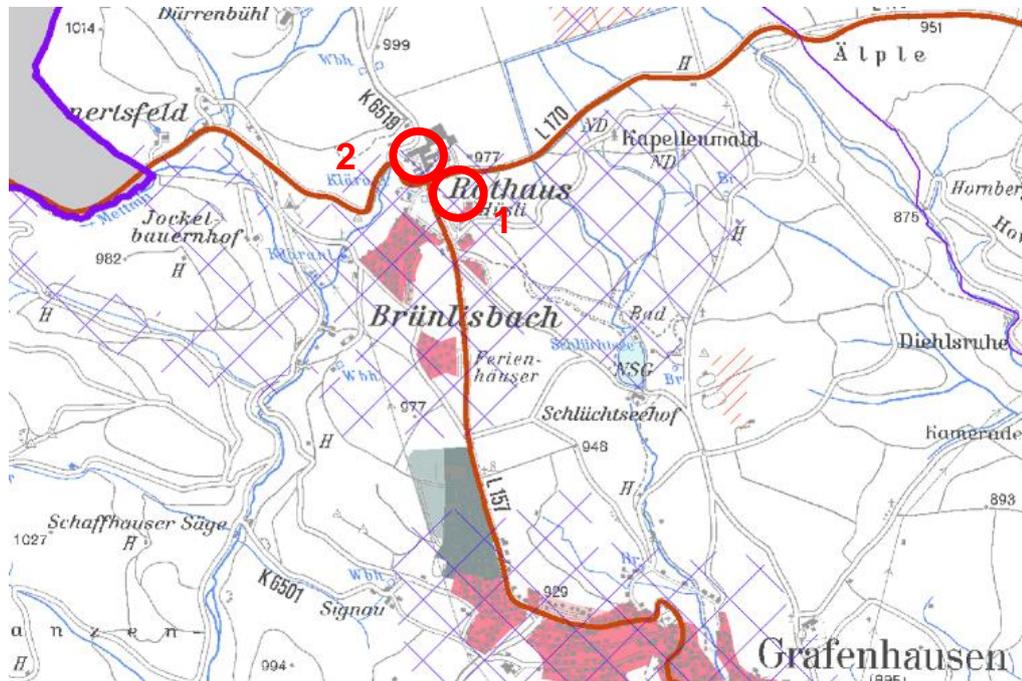
### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für die Bereiche der GVV Oberes Schlüchtal, bestehend aus der Gemeinde Grafenhausen und der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich.

Im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung sollen bereits von der Staatsbrauerei Rothaus genutzte Flächen auf der Grundlage eines städtebaulichen Ent-

wicklungskonzepts weiterentwickelt werden. Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans sind nicht zu erwarten.



Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab) mit Markierung der Änderungsbereiche

## 5 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

### 5.1 Änderungsbereich 1

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Sonderbau-, Wiesen- und landwirtschaftliche Fläche dar.

Die bestehende Sonderbaufläche Heimatmuseum Kiosk und WC ist nach wie vor ein Besuchermagnet. Das Umfeld wurde bereits für Festveranstaltungen, Spielplatzangebote und zur Aufstellung von Kunstobjekten genutzt. Mit der Änderung soll die Sonderbaufläche „Hüsli“ durch weitere Sonderbauflächen „Freizeit und Tourismus“ ergänzt und die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzepts ermöglicht werden. Zulässig sind damit insbesondere multifunktionale Flächen für Parkierung, Veranstaltungen und Ausstellungen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht im nordöstlichen Bereich des Teilbereichs eine multifunktionale Grünfläche, die als Parkplatz und Wohnmobilstellplatz genutzt werden kann, vor. Damit soll dem erhöhten Stellplatzbedarf aufgrund der zunehmenden Besucherzahlen entsprochen und unerwünschtem Parkieren begegnet werden. Zum anderen wird die Fläche als Veranstaltungs- und Ausstellungsfläche ausgestattet, damit auch das Festzelt für das Oktoberfest aufgestellt werden kann. Entlang der Grafenhausener Straße werden weitere multifunktionale Grünflächen ausgewiesen. Sie ergänzen die vorhandene Parkplatzfläche vor der Touristeninformation und schaffen notwendige Spielräume für Großveranstaltung mit erhöhtem Parkplatzbedarf. Die Fläche kann zudem als Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen (Heimatmarkt, Oldtimerausstellung etc.) genutzt werden. Der touristische Bereich rund um das Heimatmuseum „Hüsli“ wird in das Gesamtkonzept integriert.

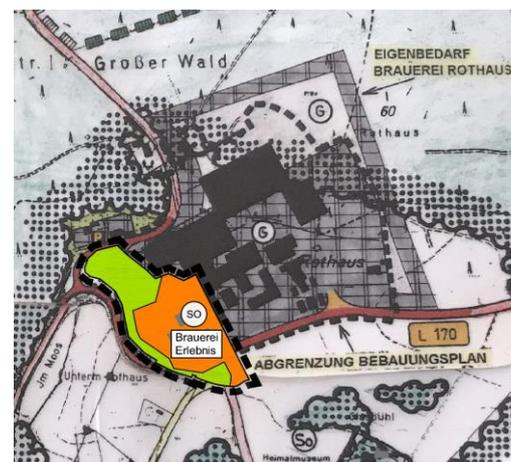
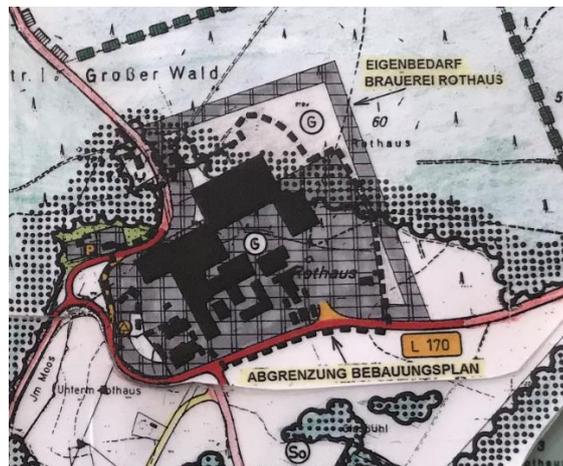


Änderungsbereich 1: Darstellung im Flächennutzungsplan heute - geplant (eigene Darstellung, o.M.)

## 5.2 Änderungsbereich 2

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich rund um den denkmalgeschützten Brauereigasthof gewerbebauliche und landwirtschaftliche Fläche dar.

Mit der Änderung soll eine Sonderbaufläche „Brauerei Erlebnis“ ausgewiesen und die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzepts ermöglicht werden. Zulässig sind die im Zusammenhang mit der Brauerei stehenden Nutzungen Gasthof, Hotel, Tagung, Museum, Veranstaltung und Einzelhandel (Souvenirshop).



Änderungsbereich 2: Darstellung im Flächennutzungsplan heute - geplant (eigene Darstellung, o.M.)

Das städtebauliche Entwicklungskonzept sieht vor, baulichen Anlagen und Freiflächen westlich des denkmalgeschützten Brauereigasthofs zu erneuern. Der vorhandene Anbau neben dem Brauereigasthof soll abgebrochen und durch einen modernen und effizienten Neubau mit einer leistungsfähigen Küche ersetzt werden. Mit Blick in Richtung Westen können attraktive Außenbewirtschaftungsflächen geschaffen werden. Auch die Freiflächen nördlich des Rothaus Shops sollen für Veranstaltung und Events neu gestaltet werden. Der Neubau soll sich dem Baudenkmal unterordnen und dennoch einen baukulturellen Beitrag am prominenten Standort leisten. Die

Freiflächen werden mit Rücksicht auf die bestehenden Strukturen naturnah gestaltet.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden sollen die in der vorliegenden 9. FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt werden.

Änderungsbereich 1	FNP wirksam	9. FNP-Änderung	Differenz
Grünfläche	0,00 ha	0,42 ha	+0,42 ha
Fläche für Landwirtschaft	2,32 ha	0,00 ha	-2,32 ha
Sonderbauflächen	1,00 ha	2,88 ha	+1,88 ha
Waldfläche	1,07 ha	1,04 ha	-0,03 ha
Verkehrsfläche	0,03 ha	0,08 ha	+0,05 ha
Änderungsbereich 2	FNP wirksam	9. FNP-Änderung	Differenz
Grünfläche	0,00 ha	0,62 ha	+0,62 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,20 ha	0,00 ha	-0,20 ha
Fläche für Gewerbe	1,32 ha	0,00 ha	-1,32 ha
Sonderbauflächen	0,00 ha	1,02 ha	+1,02 ha
Verkehrsfläche	0,12 ha	0,00 ha	-0,12 ha

Gesamtbilanz	FNP wirksam	9. FNP-Änderung	Differenz
Grünfläche	0,00 ha	1,04 ha	+1,04 ha
Fläche für Landwirtschaft	2,52 ha	0,00 ha	-2,52 ha
Sonderbauflächen	0,00 ha	3,90 ha	+ 3,90 ha
Fläche für Gewerbe	1,32 ha	0,00 ha	-1,32 ha
Waldfläche	1,07 ha	1,04 ha	-0,03 ha
Verkehrsfläche	0,15 ha	0,08 ha	-0,07 ha

## 7 UMWELTBERICHT

Für die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser liefert mit den Ergebnissen der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den Bebauungsplan „Rothaus Hüsli“ und „Erlebniswelt Rothaus“ und der jeweiligen Begründung mit gesonderten Umweltberichten wird hingewiesen. Im Sinne der Abschichtung der Planung wird der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung auf die großräumlichen Aspekte begrenzt.

Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Tobias Gantert  
Vorsitzender des  
GVV Oberes Schlüchtal

Planverfasser