

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rothaus - Hüsli“

Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 29.07.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke der Planung

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 wurde bereits auf der Grundlage des Konzepts der Brauereigasthof durch einen Neubau erweitert und das Besucherangebot (Erlebnisswelt Rothaus) weiterentwickelt. Im südlichen Teilbereich soll das Freizeit- und Tourismusangebot rund um das „Hüsli“ durch benötigte Parkierungs-, Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen ergänzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die geplanten Entwicklungen südlich der Landstraße L170 geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Stärkung der touristischen und wirtschaftlichen Funktion und Anziehungskraft von Rothaus
- Geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils im Sinne eines städtebaulichen Brückenschlags (vom Siedlungsbestand zur Brauerei)
- Erhalt und Ergänzung des Tourismus- und Freizeitangebots Heimatmuseums „Hüsli“
- Schaffung multifunktionaler Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal wurde im Parallelverfahren punktuell geändert, wonach der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rothaus südlich des Brauereigeländes und hat eine Größe von ca. 4,5 ha.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 29.07.2021. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (Verkehrs- und Entwässerungsplanung sowie Schallschutz) vom

30.08.2021 bis einschließlich 01.10.2021 (Auslegungsfrist)

beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.grafenhausen.de → Informieren → Rathaus → Bekanntmachungen (<https://www.grafenhausen.de/de/informieren/rathaus/bekanntmachungen>) eingesehen werden.

Sollte es die Lage der Corona-Pandemie erfordern, gelten folgende Regelungen: Die Unterlagen in gedruckter Form können freizugänglich im Flurbereich des Rathauses während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Darüber hinaus können die Unterlagen auch nach Terminvereinbarung im Büro eingesehen oder Fragen zu den Planunterlagen telefonisch gestellt werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der bereitgestellten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung vom 29.07.2021 (Kunz GaLa-Plan, Todtnauberg). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
 1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zum Bestand und zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs. Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (insb. Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen.
 2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen;
 3. auf die Landschaft:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Versiegelungen. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen;
 4. auf das Klima:

Informationen über die voraussichtlich. relativ geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;
 5. auf den Menschen:

Informationen zur erwarteten Lärmbelastung durch Freizeitlärm (insbesondere durch Veranstaltungen). Informationen über Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung auf ein gesundheitsverträgliches Maß;
 6. auf das Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung.
 7. auf Kulturgüter:

Informationen zu potenziellen Beeinträchtigungen von Kulturgütern (denkmalgeschützten Gebäuden) innerhalb des Plangebietes.
- **Schalltechnische Untersuchung** Nr. 612-2394 vom 09.07.2021 (Alexander Colloseus, Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg)
Beurteilung möglicher Immissionskonflikte: Freizeitlärm wurde in 2 Szenarien untersucht. Auswirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft bei einer regelmäßigen Nutzung und bei einer seltenen Veranstaltung.
- **Entwässerungskonzept** vom 02.07.2021 (Planungsbüro Kaiser, Waldshut-Tiengen)
Umgang mit dem Niederschlagswasser: Versickerung und Rückhaltung vor Ort möglich.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Waldshut – Bodenschutz / Altlasten vom 30.01.2020:
Aussagen zum Bodenschutz und zum Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden.
- Landratsamt Waldshut – Naturschutz vom 30.01.2020:
Aussagen zu nahegelegenen Naturschutzgebieten und zu Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Waldflächen sowie zu Untersuchungen der Fledermauspopulation.
- Landratsamt Waldshut – Forst vom 30.01.2020:
Aussagen zur Waldabgrenzung bzgl. des Mindestwaldabstands und zu Umwandlungsmaßnahmen der Waldflächen.
- Regierungspräsidium Freiburg – Forstdirektion vom 22.01.2020:
Aussagen zur Abgrenzung der Waldfläche und zur Antragstellung einer Waldumwandlungserklärung sowie zur vertraglichen Regelung einer Niederwaldbewirtschaftung.
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 23.01.2020:
Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht tangiert.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen vom 21.01.2020:
Aussagen zu den Funktionen der nördlichen Waldflächen und zum Waldumwandlungsverfahren.
- NABU Südbaden vom 30.01.2020:
Aussagen zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Hinweis auf bereits umgesetzte Maßnahmen und Bedenken gegenüber weiteren baulichen Eingriffen in ökologisch wertvolle Biotoptypen.
- Bürger 2 vom 20.01.2020:
Aussagen zum Erhalt von Waldflächen und Einzelbäumen sowie zu Neupflanzungsmaßnahmen.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Grafenhausen, den 21.08.2021

Christian Behringer
Bürgermeister