

## **INHALT**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK.....	2
2	VERFAHREN .....	3
3	LAGE DES PLANGEBIETS.....	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	4
5	INHALTE DER PLANÄNDERUNG .....	5
	5.1 Änderungsbereich 1 .....	5
	5.1.1 Nachbarschaftskonflikte .....	6
	5.1.2 Wald .....	7
	5.2 Änderungsbereich 2 .....	7
	5.2.1 Bachlauf Bleisbach.....	8
6	FLÄCHENBILANZ .....	8
7	UMWELTBERICHT .....	9

## **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.

30.12.2019-31.01.2020 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Schreiben vom 30.12.2019 mit Frist bis zum 31.01.2020 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

..... - Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Schreiben vom ..... mit Frist bis zum ..... Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

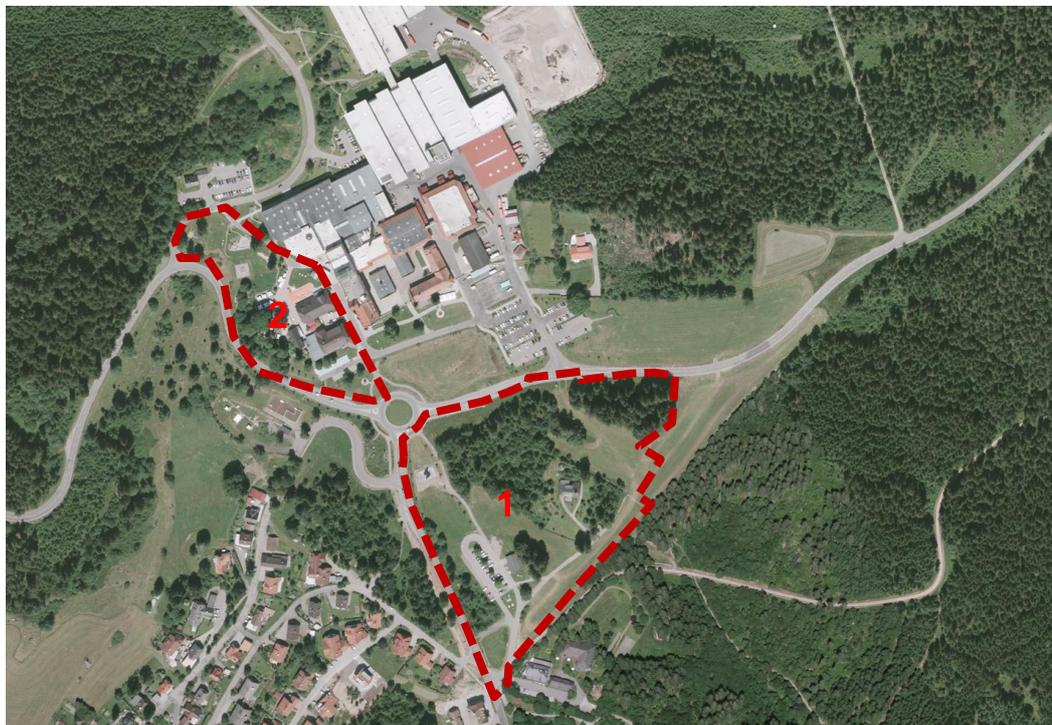
..... Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

### 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)

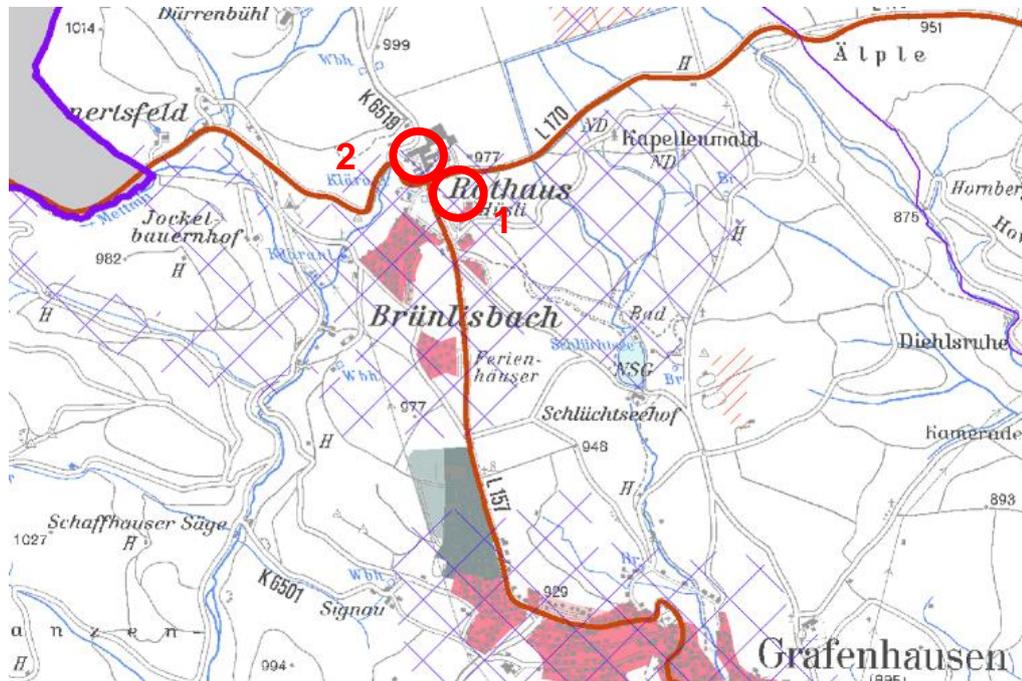
### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

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.)

### 5.1.1 Nachbarschaftskonflikte

Südwestlich der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Tourismus befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite Wohnlagen. Der Abstand zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Sonderbaufläche nimmt nach Norden hin deutlich zu. Die Nähe zu vorhandenen Wohnlagen wurden schon in der Vergangenheit berücksichtigt, in dem die lärmintensiveren Nutzungen (z.B. Festplatz, Veranstaltungen) im Osten platziert wurden. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die bestehenden Sonderbauflächen ergänzt. Es besteht bereits eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Heimatmuseum Kiosk und WC. Neben dem denkmalgeschützten Museum „Hüsli“ befinden sich bereits heute im westlichen Bereich ein Kiosk sowie Stellplätze für PKWs und Reisebusse. Auch die Zu- und Ausfahrt erfolgt bereits heute im Westen über die Rothauser Straße.

Die Planung geht davon aus, dass ein konfliktfreier Alltagsbetrieb möglich ist. Dabei wird berücksichtigt, dass in nächstgelegener Nachbarschaft zum Wohnen (im Westen) Stellplätze und die Tourismusinformation untergebracht sind und die Stellplatzanlagen gelegentlich auch für Ausstellungen genutzt werden können. Bei einem ordnungsgemäßen Alltagsbetrieb sind durch die Parkierungsvorgänge und durch die Brauereibesucher bzw. Naherholungssuchenden keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die lärmintensiven Veranstaltungsaktivitäten weiterhin im östlichen Bereich (Festzelt) platziert werden und nur an einzelnen Tagen stattfinden. Insofern wird durch die Planung dem § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Die Planung zielt darauf ab, dass der Veranstaltungsbetrieb zukünftig in geordneter Form organisiert und unerwünschtes Parken entlang der Straße verhindert werden kann. Deshalb wird ein zusätzliches Parkierungsangebot in günstiger Zuordnung zur Brauerei und zum Festplatz geschaffen.

Die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen ergibt sich ggf. aus der Konkretisierung auf der Bebauungsplan- bzw. Genehmigungsebene, wo ein konfliktfreier Betrieb nachzuweisen ist. Sollte durch bislang nicht vorgesehene Nutzungsintensivierungen ein unerwarteter Immissionskonflikt entstehen, sind Schallschutzmaßnahmen oder Betriebsbeschränkungen möglich. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Die weitere Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

In den vergangenen Jahren (zuletzt 2018) sind Beschwerden seitens der Anwohnenden bei der Gemeinde Grafenhausen eingegangen. Dabei wurden insbesondere bei Veranstaltungen der Staatbrauerei die Parkierungs- und Müllsituation sowie das Lärmaufkommen bemängelt. Die Brauerei wird als Teil der Gemeinde betrachtet. Hierzu gehört auch das Veranstaltungsprogramm, das die Menschen der Region miteinander verbindet. Um einen geordneten Veranstaltungsbetrieb zu gewährleisten, wurde im Jahr 2019 ein Sicherheitsdienst eingesetzt. Seither sind bei der Gemeinde keine Beschwerden mehr eingegangen und es ist davon auszugehen, dass sich die Situation bereits verbessert hat bzw. durch das zusätzliche Stellplatzangebot weiter verbessern wird. Es wird davon aufgegangen, dass ein ordnungsgemäßer und verträglicher Veranstaltungsbetrieb gewährleistet werden kann.

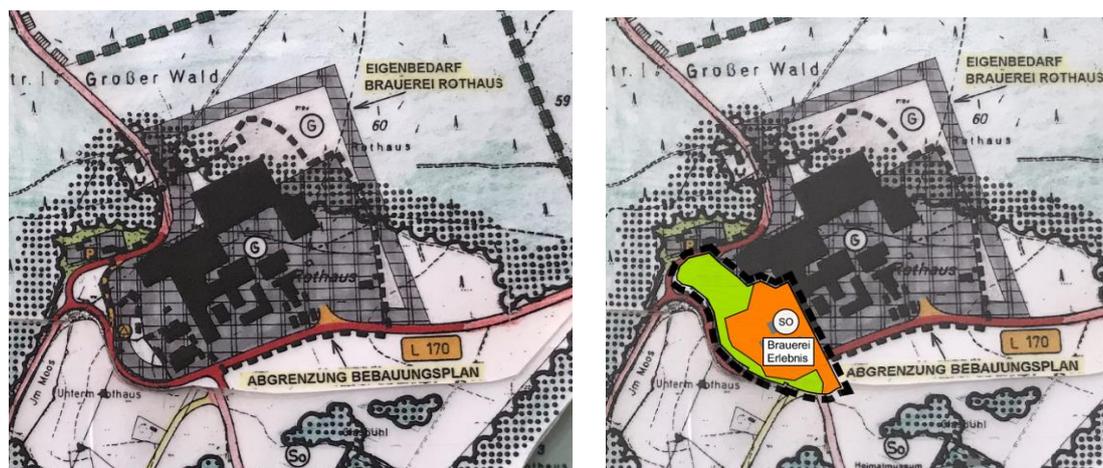
### 5.1.2 Wald

Durch den Änderungsbereich 1 werden ca. 500 m<sup>2</sup> Wald in Anspruch genommen und durch die Sonderbaufläche überlagert. Deshalb muss eine Waldumwandlung beantragt werden. Die Möglichkeiten des erforderlichen Waldausgleichs werden mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Das FNP-Änderungsverfahren kann erst abgeschlossen werden, wenn die Waldumwandlungserklärung vorliegt.

### 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.

**5.2.1 Bachlauf Bleisbach**

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs 2 verläuft der Bleisbach im Bereich der Grünfläche. Dieser ist in kleinen Abschnitten mehrfach verrohrt und Teil des Wasserspielplatzes, dennoch ist der Bach weitgehend naturnah gestaltet. Eine detaillierte Berücksichtigung, auch hinsichtlich von Aufwertungsmöglichkeiten des Baches, erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Sowohl die Flächennutzungsplanänderung als auch die Planung des Bebauungsplans tangieren den Bachverlauf des Bleisbachs nicht.

**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.

<b>Änderungsbereich 1</b>	<b>FNP wirksam</b>	<b>9. FNP-Änderung</b>	<b>Differenz</b>
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
<b>Änderungsbereich 2</b>	<b>FNP wirksam</b>	<b>9. FNP-Änderung</b>	<b>Differenz</b>
Grünfläche*	0,00 ha	0,57 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

<b>Gesamtbilanz</b>	<b>FNP wirksam</b>	<b>9. FNP-Änderung</b>	<b>Differenz</b>
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

\* Die Grünfläche beinhaltet eine Fläche 0,05 ha für Wasserwirtschaft.

## 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 Hüslı“ und „Erlebnisswelt 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