

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der Offenlage

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans

„Erlebniswelt Rothaus“

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 05.03.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Erlebniswelt Rothaus“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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 die damit verbundene Nachfrage und Auslastung der sogenannten „Erlebniswelt Rothaus“ rund um den Brauereigasthof, den Rothaus Shop, das Kiosk sowie den Biergarten.

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 „Hüsl“ durch benötigte Parkierungs-, Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen ergänzt werden.

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 Gewerbebetriebe in der Gemeinde Grafenhausen und als höchstgelegene Brauerei Deutschlands genießt sie inzwischen internationalen Bekanntheitsgrad und anhaltenden Erfolg.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erlebniswelt Rothaus“ soll für den Bereich nördlich der Landesstraße L170 eine Genehmigungsgrundlage für die geplante Entwicklung geschaffen werden. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

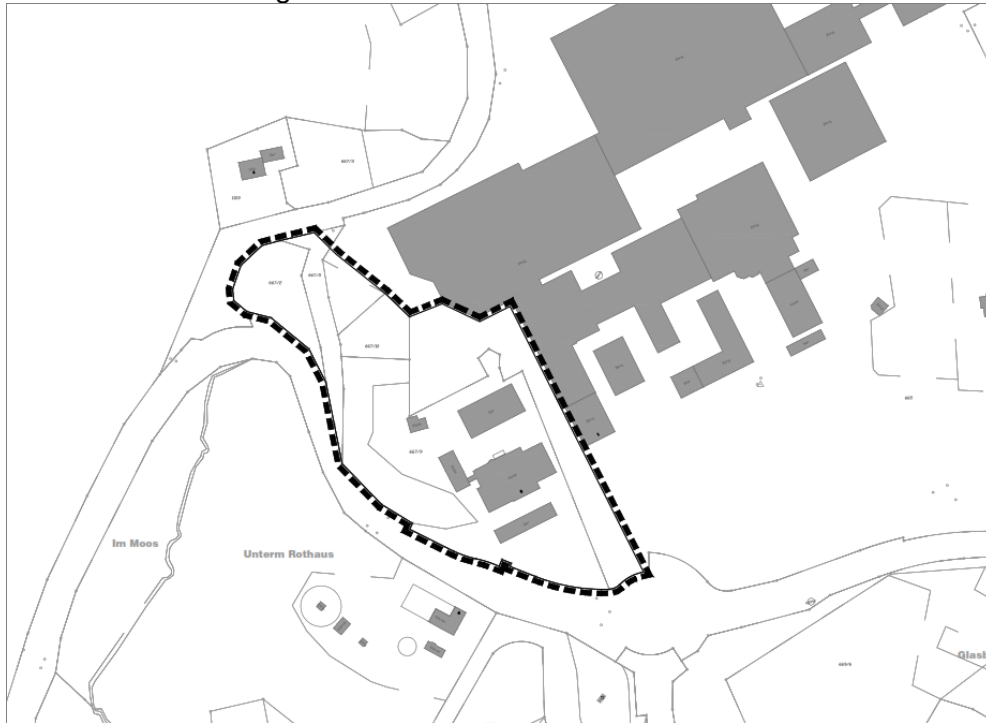
- Stärkung der touristischen und wirtschaftlichen Funktion und Anziehungskraft von Rothaus
- bauliche Erweiterung des bestehenden Brauereigasthofs
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung des Brauereiareals

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal wird im Parallelverfahren punktuell geändert, damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet im Ortsteil Rothaus auf dem Gelände der Staatbrauerei und umfasste eine Größe ca. 1,6 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 6519 (Richtung Faulenfürst) begrenzt. Im Osten schließen weitere Gebäude (Sudkessel-Haus etc.) sowie Freiflächen der Brauerei an den Geltungsbereich an. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch die Landesstraße L170 sowie durch den Kreisel begrenzt.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 31.10.2019. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht vom

23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020

im Rathaus der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen ausgelegt. Aufgrund der aktuellen Corona-Lage und den damit einhergehenden eingeschränkten Öffnungszeiten des Rathauses können die Unterlagen frei zugänglich im Rathauseingangsbereich eingesehen werden. Informationen hierzu werden auch durch Aushang im Schaukasten neben dem Rathauseingang bekannt gemacht. Ergänzend hierzu können Termine unter der folgenden Nummer 07748-52024 vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.grafenhausen.de/index.php?id=294> eingesehen werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind insbesondere die folgenden nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Waldshut, Bodenschutz/Altlasten vom 31.01.2020 zu einer bestehenden Altablagerung
- Landratsamt Waldshut, Naturschutz vom 31.01.2020 zur Möglichkeit der Überwindung und zu Belangen des Artenschutzes
- Landratsamt Waldshut, Wasserschutz vom 31.01.2020 zur Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens des Bleisbachs
- RP Stuttgart, Denkmalpflege vom 23.01.2020 zur Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude
- NABU Südbaden, vom 30.01.2020 zur Berücksichtigung des Lebensraums von Vögeln, Fledermäusen und Bilchen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen den Offenlageunterlagen bei:

- Umweltbericht mit Bestands- und Maßnahmenplan (Stand 21.02.2020, Kunz GaLaPlan Todtnauberg)

Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Dauerhafter Verlust von Vegetationsbeständen unterschiedlicher Bedeutung auf ca. 0,13 ha, Erhalt von hochwertigen Flächen und Lebensräumen mittels Festsetzung von Pflanzbindungen, zusätzlicher externer Ausgleich durch die Anlage einer Trockenmauer
- Schutzgut Boden: Berücksichtigung der Altablagerung, zusätzliche Versiegelung von ca. 0,13 ha unversiegeltem Boden, Ausgleich über das Schutzgut Pflanzen und Tiere,
- Schutzgut Wasser: Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens des Bleisbachs, zusätzliche Versiegelung von ca. 0,13 ha unversiegelter Fläche (Verringerung Grundwasserneubildung), Festsetzung von Befestigung von Nebenanlagen und Dachbegrünung
- Schutzgut Klima: Informationen über das Regional- und Lokalklima, geringe Auswirkungen durch den Anbau, Erhalt von kleinklimatisch wirksamen Strukturen
- Landschaftsbild/Erholung: geringe bis mittlere Bedeutung des Gebiets gegenüber baulichen Erweiterungen, Erhalt von landschaftsbild-prägenden Strukturen
- Mensch: bauzeitlich befristete Lärm- und Schadstoffemission, keine erhebliche Zunahme der betriebsbedingten Emissionen
- Kultur- und Sachgüter: Berücksichtigung von historischen Gebäuden
- Biologische Vielfalt: Anteiliger Verlust bestehender Lebensräume verschiedener Artengruppen, Ausweisung von Maßnahmenflächen zum Schutz von Habitatstrukturen während der Bauzeit, Erhalt von hochwertigen Flächen und Lebensräumen mittels Festsetzung von Pflanzbindungen

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder telefonisch zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Grafenhausen abgegeben werden. Zudem können diese in digitaler Form per Email (ordnungsamt@grafenhausen.de) eingereicht 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.

Gemeinde Grafenhausen, den 19.03.2020

Ch. Behringer
Bürgermeister