

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	3
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
4	SCOPING / UMWELTBERICHT	9
5	BODENORDNUNG.....	10
6	KOSTEN.....	10
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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 „Erlebnisswelt Rothaus“ rund um den Brauereigasthof, den Rothaus Shop, das Kiosk sowie den Biergarten.

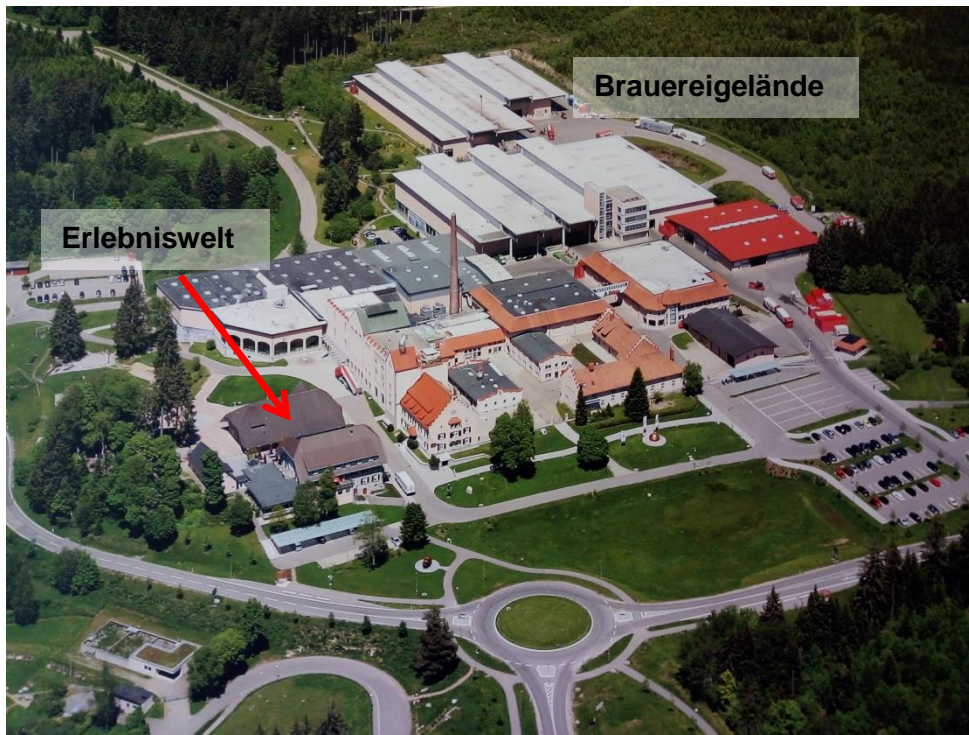
Die Staatsbrauerei Rothaus hat in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Grafenhausen ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das für den Ortsteil Rothaus einen städtebaulichen Brückenschlag vorsieht und den Siedlungsbereich über den Kreisverkehr an der L170 mit der Brauerei verbindet. Im nördlichen Teilbereich soll der Brauereigasthof durch einen Neubau erweitert und das Besucherangebot (Erlebnisswelt Rothaus) weiter entwickelt werden. Im südlichen Teilbereich soll das Freizeit- und Tourismusangebot rund um das „Hüsli“ 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 „Erlebnisswelt Rothaus“ soll für den Bereich nördlich der Landesstraße L170 eine Genehmigungsgrundlage für die geplante Entwicklung geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,6 ha. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

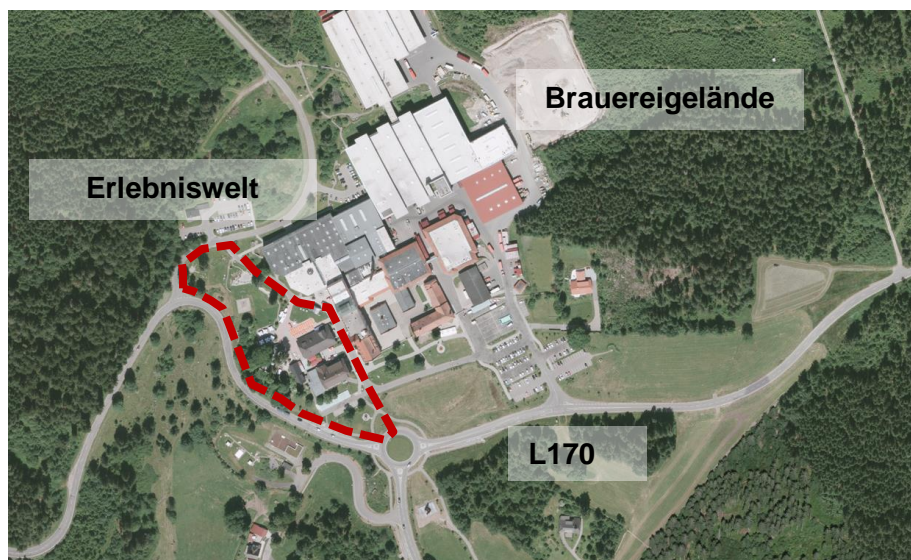
- Stärkung der touristischen und wirtschaftlichen Funktion und Anziehungskraft von Rothaus
- bauliche Erweiterung des bestehenden Brauereigasthofs
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung des Brauereiareals

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



1.2 Lage und Geltungsbereich

Der Standort befindet sich auf einem Hochplateau des südlichen Hochschwarzwaldes. Die Brauerei gehört zum Ortsteil Rothaus nördlich von Grafenhausen und wird über die Landesstraße L170 sowie die Rothausener Straße erschlossen. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rande des Brauereigeländes. 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. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Lage und schematische Darstellung (rote Markierung) des Plangebietes im Luftbild

1.3 Regionalplan

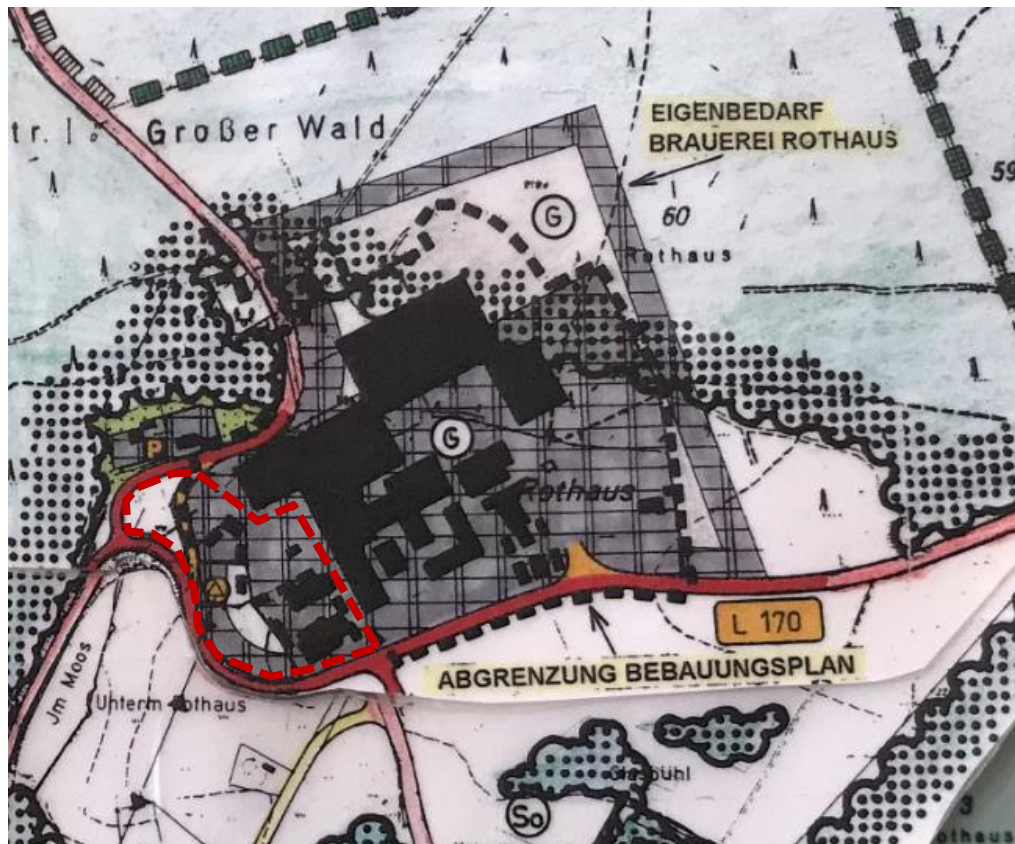
Für die Gemeinde Grafenhausen sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich. Durch den Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“ sind keine regionalplanerischen Vorgaben betroffen.



Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage des Bebauungsplans (rote Umrandung)

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal stellt für den räumlichen Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Baufläche sowie zu kleinen Teilen landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan „Erlebniswelt Rothaus“ setzt ein Sondergebiet fest und kann deshalb nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert und soll zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Brauereierlebnis“ darstellen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BauGB durchgeführt. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

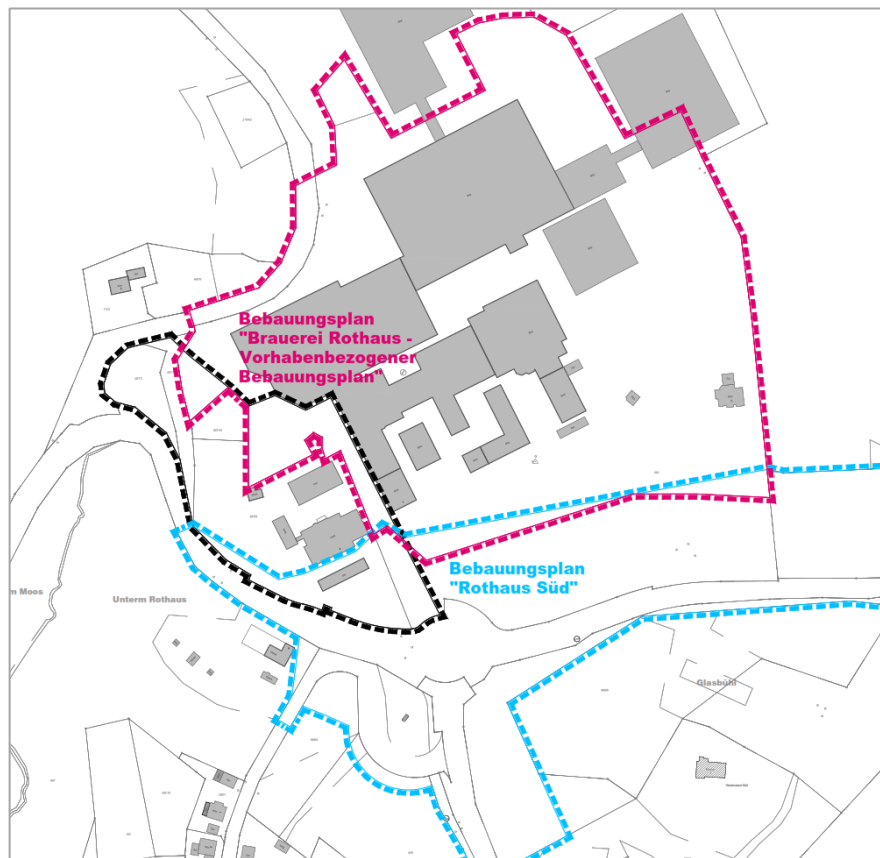


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten GVV Oberes Schlüchtal mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Erlebniswelt Rothaus“ werden die folgenden Bebauungspläne überlagert:

- Bebauungsplan „Brauerei Rothaus“ (VEP) von 2001
- Bebauungsplan „Rothaus Süd“ von 2010
- Die überlagerten Bereiche werden nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Erlebniswelt Rothaus“ jeweils durch ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.



Darstellung bestehender Bebauungspläne (rot/blau gestichelte Linie)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als 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. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

31.10.2019

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Erlebniswelt Rothaus“. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

_____ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

_____ – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

_____ – Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage

_____ – Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

_____ – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Erlebnisswelt Rothaus“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

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 südlichen Teilbereich soll das Freizeit- und Tourismusangebot rund um das „Hüsli“ durch benötigte Parkierungs-, Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen ergänzt werden.

Auf der Grundlage des städtebauliche Entwicklungskonzept soll im nördlichen Teilbereich der denkmalgeschützte Brauereigasthof durch einen Neubau erweitert und das Besucherangebot (Erlebnisswelt Rothaus) weiter entwickelt werden. Hierzu soll der vorhandene Anbau neben dem Brauereigasthof 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.



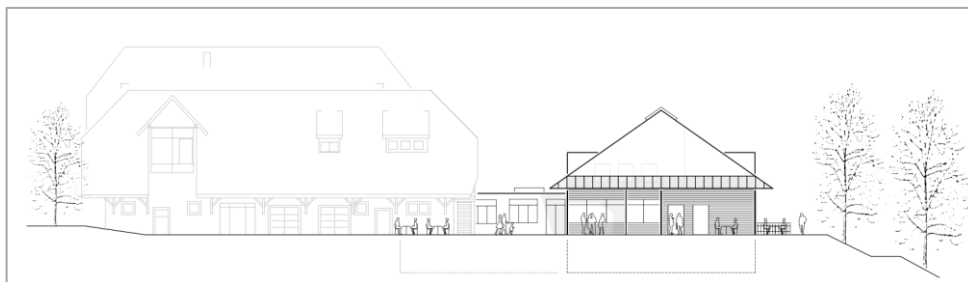
Entwurfsskizze (Quelle: Architekturbüro Kaiser aus Grafenhausen)



Nord-Ost-Ansicht (Quelle: Architekturbüro Kaiser aus Grafenhausen)



Süd-Ost-Ansicht (Quelle: Architekturbüro Kaiser aus Grafenhausen)



Nord-West-Ansicht (Quelle: Architekturbüro Kaiser aus Grafenhausen)



Übergeordnetes Freiflächenkonzept (Quelle: Faktorgrün)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wird zur Offenlage ergänzt.

4 SCOPING / UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Kunz GaLaPlan eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein „Scoping“ durchgeführt. Hierdurch wurde der Un-

tersuchungsrahmen, mit den Schwerpunkten Artenschutz und den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden, für den Umweltbericht ermittelt. Eine überschlägige Bewertung des Bestands ist im Scopingpapier enthalten.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

5 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

6 KOSTEN

Die Planungskosten trägt die von der Planung begünstigte badische Staatsbrauerei Rothaus AG.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Private Grünfläche	ca.	6.255 m ²
Sondergebiet	ca.	10.230 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	16.485 m²

Gemeinde Grafenhausen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Christian Behringer
Bürgermeister

Planverfasser