

# Öffentliche Bekanntmachung

## Beschluss der Offenlage

### 9. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal

#### „Rothaus Erlebniswelt und Hüsli“

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal hat am 09.03.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 9. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Rothaus Erlebniswelt und Hüsli“ gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### Planungsanlass und Ziel

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 Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal 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

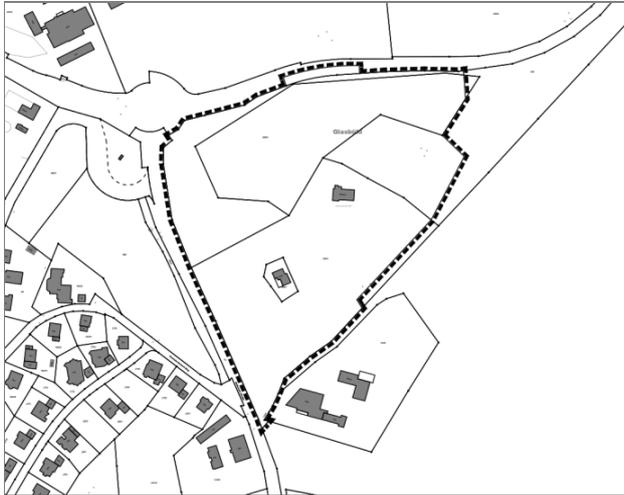
#### Lage und Geltungsbereich

In der vorliegenden 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung des GVV Oberes Schlüchttal sollen die zwei folgenden Teilflächen punktuell geändert werden.

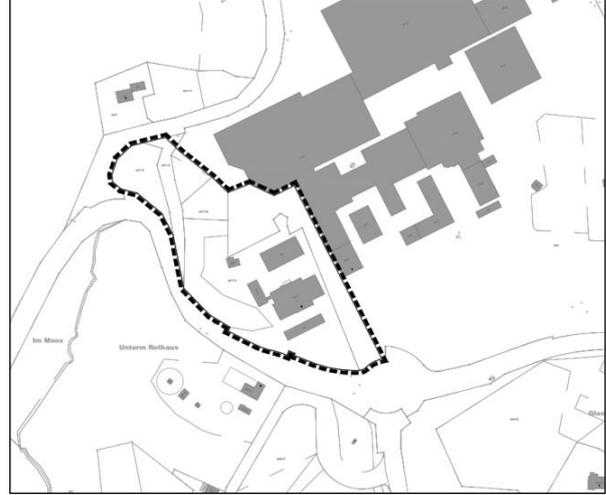
Der Änderungsbereich 1 befindet sich im Norden der Gemeinde Grafenhausen im Ortsteil Rothaus südlich der Brauerei und der L170. Der Bereich umfasst eine Fläche von 4,4 ha.

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.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 07.11.2019. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Änderungsbereich 1



Änderungsbereich 2

Der Vorentwurf der 9. FNPÄ mit Begründung und Umweltbericht wird vom

**23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020**

- im Rathaus Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen
- im Rathaus Ühlingen-Birkendorf, Kirchplatz 1, 79777 Ühlingen-Birkendorf

ausgelegt. Aufgrund der aktuellen Corona-Lage und den damit einhergehenden eingeschränkten Öffnungszeiten der Rathäuser können die Unterlagen frei zugänglich bei der jeweiligen Gemeinde im Eingangsbereich eingesehen werden. Genaue Informationen hierzu werden durch Aushänge im Schaukasten bekannt gemacht. Ergänzend hierzu können Termine 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 30.01.2020 zu einer bestehenden Altlablagerung
- Landratsamt Waldshut, Naturschutz vom 30.01.2020 zu den Möglichkeiten der Überwindung
- Landratsamt Waldshut, Wasserschutz vom 30.01.2020 zur Ausweisung von Gewässerrandstreifen und der allg. Darstellung des Bleisbach
- Landratsamt Waldshut, Forst vom 30.01.2020 zur Betroffenheit forstrechtlicher und forstfachlicher Belange (Inanspruchnahme Waldfläche), Einhaltung Waldabstand
- RP Freiburg, Forstdirektion vom 23.01.2020 zur Betroffenheit von Waldflächen und der Erforderlichkeit einer Umwandlungserklärung

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

- Umweltprüfung (Stand 05.02.2020, Kunz GaLaPlan Todtnauberg)

Im Umweltbericht (-prüfung) werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

- Arten und Biotope: insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen durch die Flächenausweisungen im FNP zur vorbereitenden Bauleitplanung, Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, Begrenzung von baulichen Veränderungen und Berücksichtigung bzw. Erhalt von hochwertigen Bereichen für Natur und Landschaft
- Boden: Bewertung der Bodenfunktionen und Eingriffe des vorherrschenden Bodentyps, vollständiger Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung, Hinweis zu Fläche mit Altablagerungen
- Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung, Berücksichtigung des Gewässerrandstreifen des Bleisbach, Aussagen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Klima: Informationen über das Regional- und Lokalklima, geringe Auswirkungen durch Überbauung, Verlust und Erhalt von kleinklimatisch wirksamen Bereichen
- Landschaftsbild/Erholung: geringe bis mittlere Bedeutung der Bereiche gegenüber baulichen Veränderungen, Erhalt von landschaftsprägenden Strukturen
- Mensch: bauzeitlich befristete Lärm- und Schadstoffemission, für Änderungsbereich 1 erfolgen weitere Untersuchungen zur Lärmemission/-immission im Rahmen der Bauleitplanung
- Kultur- und Sachgüter: nicht erheblich, die Berücksichtigung von denkmalgeschützten Gebäuden erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung bzw. sind in Änderungsbereich 1 keine Änderungen an Gebäuden vorgesehen
- Biologische Vielfalt: Anteiliger Verlust bestehender Lebensräume verschiedener Artengruppen, Erhalt von Flächen mit hoher bzw. sehr hoher Bedeutung in beiden Änderungsbereichen

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 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 während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Grafenhausen, den 20.03.2020

Tobias Gantert  
Vorsitzender des  
GVV Oberes Schlüchttal