

**Aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 16  
am 31.10.2019**

**Tagesordnung**

- 15.01 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung
- 15.02 Bürgerfrageviertelstunde
- 15.03 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans / Erweiterung Gewerbegebiet „Morgenwaide“
- Billigung des Entwurfs
  - Empfehlungsbeschluss für den Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlüchtal
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften
  - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- 15.04 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung / „Rothaus Erlebniswelt und Hüslä“
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Empfehlung)
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (frühzeitige Beteiligung) gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB (Empfehlung)
- 15.05 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rothaus Hüslä“
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (frühzeitige Beteiligung) gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- 15.06 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Brauerei Rothaus „Erlebniswelt Rothaus“
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (frühzeitige Beteiligung) gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- 15.07 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Brauerei Rothaus „Personalwohnungen Brünlisbach“ (§ 13 a/b BauGB)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 15.08 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rißhaldenweg“ (§ 13 b BauGB)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 15.09 Baugesuche
- a) Voranfrage zum Neubau von 3 „Tiny“-Häusern, Rothauser Str. 5, Flst. Nr. 124,(Gemarkung Grafenhausen)
- 15.10 Erstellung Notfallplan
- Versorgungskonzept bei Stromausfällen
- 15.11 Bürgerfrageviertelstunde
- 15.12 Verschiedenes

-----

15.01 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung

In der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.10.2019 wurde über Personalangelegenheiten beraten und beschlossen den Beschäftigungsumfang einer Mitarbeiterin, zunächst befristet auf ein Jahr, von 40% auf 50% zu erhöhen.

Des Weiteren war der Kaufpreis für die Bauplätze im Neubaugebiet Kälberweide II Thema, wobei nochmals Beratungsbedarf besteht.

15.02 Bürgerfrageviertelstunde

Keine Wortmeldungen.

- 15.03 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans/Erweiterung „Gewerbegebiet Morgenwaide“
- Billigung des Entwurfs
  - Empfehlungsbeschluss für den Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlüchttal
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften
  - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
  - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB

*Zu diesem Tagesordnungspunkt, sowie den Punkten 4 bis 8, begrüßt BM Behringer zwei Vertreter von der fsp.stadtplanung, Freiburg, und den Geschäftsführer der Kunz Gala Plan, Todtnauberg.*

Anhand einer Präsentation informiert der Vertreter des Planungsbüros kurz über die heute zur Beratung anstehenden Tagesordnungspunkte insgesamt und erläutert in Bezug auf die Aufstellung der Bebauungspläne den Unterschied zwischen dem Regelverfahren, bei dem die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dann im Parallelverfahren erfolgt (Erweiterung Gewerbegebiet Morgenwaide, Rothaus Hüsl, Erlebniswelt Rothaus,) und dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a/b BauGB (Personalwohnungen Brünlisbach, Rißhaldenweg).

Zur Erweiterung „Gewerbegebiet Morgenwaide“ liegen den Gemeinderäten liegen folgende umfangreichen Sitzungsunterlagen mit Stand 31.10.2019 vor:

- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Bebauungsvorschriften.2019
- Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften / Begründung
- Bebauungsplan / Planauszug
- Bebauungsplan / Satzungsentwurf
- Bebauungsplan / artenschutzrechtliche Prüfung
- Bebauungsplan / Planauszug Umweltbericht Bestand
- Bebauungsplan / Planauszug Umweltbericht Maßnahmen
- Bebauungsplan / Umweltprüfung Scopingpapier/Vorentwurf Umweltbericht

### **Sachdarstellung**

Die Gemeinde Grafenhausen verfügt über einen guten Gewerbebesatz. Der Ausbau vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist allerdings kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen gibt. Aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung der vergangenen Jahre und der zunehmenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken wird ein dringender Bedarf erkannt, neue Gewerbeflächen auszuweisen. Deshalb soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden.

Mit der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 1998) wurde der Bereich östlich der Gewerbestraße „Signauer Schachen“ als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Inzwi-

schen ist diese Fläche weitgehend bebaut, so dass die Gemeinde Grafenhausen das Gewerbegebiet westlich der Gewerbestraße weiterentwickeln möchte. Zu diesem Zweck soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal stammt aus dem Jahr 1985, die 7. Änderung (Schlüchtmühle) ist seit diesem Sommer wirksam. Im Flächennutzungsplan ist der ca. 4,4 ha große Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der vorgesehene Bebauungsplan kann derzeit somit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden. Zukünftig soll dieser Bereich als gewerbliche Baufläche, Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt werden. Die punktuelle 8. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan. Da die Neufassung des Flächennutzungsplanes sich noch über einen längeren Zeitraum (ca. 2 Jahre) ziehen wird, hier aber eine zeitliche Dringlichkeit besteht, ist eine weitere punktuelle Änderung erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 4,4 ha und wird anhand des Lageplans aufgezeigt.

Der zunächst in der Planung noch zusätzlich vorgesehen südlich der Straße gelegene Bereich soll erst zu einem späteren Zeitpunkt eingeplant werden und ist im Entwurf nicht mehr enthalten, da für diese große Fläche nicht mit einer Zustimmung der Behörden zu rechnen ist.

Sodann werden der Vorentwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften sowie die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich im Detail erläutert.

Der Landschaftsplaner informiert anhand einer Präsentation detailliert über den Umweltbericht. Bzgl. des Schutzguts Pflanzen und Tiere läuft die Suche nach einem externen Ausgleich noch. Ob mit einer finanziellen Beteiligung an der im Zusammenhang mit dem Bibervorkommen erforderlichen Baumaßnahme im Bereich Promenadenweg/Schlüchtsee ein Ausgleich möglich ist, ist noch fraglich, da mit der Maßnahme eine ökologische Verbesserung erzielt werden muss.

### **Verfahren / Kosten / Finanzierung**

Die Kosten für die 8. Punktuelle Änderung liegen bei ca. 12.000 € (Stadtplanungsbüro und Landschaftsplaner) und werden über den GVV abgerechnet. Dabei werden diese Kosten voraussichtlich voll durch die Gemeinde Grafenhausen getragen (Beschlussfassung hierzu erfolgt in der GVV-Sitzung am 07.11.2019).

Im Rahmen der Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

#### Bebauungsplan / Einfriedungen

Ein GR spricht bei den Bauvorschriften (2.4) die Regelungen zu den Einfriedungen an. Danach wären Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von insgesamt 0,80 m (ab Straßen- bzw. Gehwegoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig. Er regt an, bzgl. der zulässigen Höhe eine andere Regelung zu treffen, da 0,80 m für die Einzäunung

von Gewerbebetrieben sehr niedrig sei. Der Stadtplaner bemerkt, dass die reduzierte Höhe nur im Bereich der Straße vorgeschrieben wäre und die Einfriedung kein Sichthindernis darstellen darf.

Ein weiterer GR möchte bei den Regelungen zu den Einfriedungen grundsätzlich keinen Maschendraht zulassen. Zur Höhe schlägt er vor, Einfriedungen mit 1,50 m zur Straße hin zuzulassen.

#### Bebauungsplan / Dachneigung

Ein GR spricht auch die Regelung zur Dachneigung zwischen 0 - 10% an. Der Stadtplaner und der Landschaftsplaner verweisen darauf, dass im Gewerbegebiet alle Gebäude mit Dachneigungen auf mindestens 70% der Dachfläche zu begrünen sind. Hierzu muss die entsprechende Dachneigung vorgeschrieben werden.

#### Bebauungsplan / Bepflanzungen / Gestaltung der Freiflächen

Ein GR spricht die Pflanzenliste an und ist der Ansicht, dass einheimische Nadelgehölze (Fichten, Tannen, Eiben) zugelassen werden sollten, da diese typischerweise zum Schwarzwald gehören. Koniferen sollen ausgeschlossen werden. Der Stadtplaner kann sich zwar einzelne Fichtenbäume im Gewerbegebiet vorstellen, möchte diese jedoch nicht in die Pflanzenliste aufnehmen. Ein weiterer GR spricht sich gegen die Zulassung von Nadelbäumen aus. Laubbäume seien grundsätzlich in Ordnung. Sie sollten aber auch nicht zu groß werden, da das Wurzelwerk die Straßen beschädigt und das herunter fallende Laub die Wege verschmutzt.

Auf Anfrage von einem GR wird bestätigt, dass im Gewerbegebiet keine Gehwege geplant sind. Somit kommen Baumpflanzungen entlang der Gehwege auch nicht in Frage.

Der GR möchte bei den Freiflächen ausdrücklich die Zulassung von Grauschotterflächen ausschließen.

Der Stadtplaner fasst zur Bepflanzung nochmals das Ergebnis zusammen:

Koniferen werden grundsätzlich, auch bei den Einfriedungen, ausgeschlossen. Ebenso sind Schotter- und Kiesflächen bei der Freiflächengestaltung unzulässig.

#### **Beschlüsse:**

##### Flächennutzungsplan:

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen stimmt dem vorliegenden Vorentwurf zur 8. punktuellen Flächennutzungsplanänderung einstimmig zu und empfiehlt dem Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlüchtal den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu fassen.

##### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“:

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Morgenwaide“ im Regelfahren für den dargestellten Geltungsbereich.

Der Gemeinderat billigt einstimmig den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich der besprochenen Ergänzungen und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung) durchzuführen.

- 15.04 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung / „Rothaus Erlebniswelt und Hüslı“
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB (Empfehlung)
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (frühzeitige Beteiligung) gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB (Empfehlung)

Den Gemeinderäten liegen folgende Sitzungsunterlagen (Stand 31.10.2019) vor:

- Deckblatt zur 9. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans
- Scopingpapier / Vorentwurf zum Umweltbericht
- Begründung

Anhand der Präsentation informiert der Vertreter des Planungsbüros zunächst über die von der Brauerei Rothaus geplanten Baumaßnahmen im Bereich Erlebniswelt und Hüslı im Detail:

### **Sachdarstellung**

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 Heimatmuseum Hüslı 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 Schlüchttal im Rahmen der 9. Änderung in zwei Teilbereichen punktuell geändert. Die Bereiche werden anhand der Planunterlagen aufgezeigt. 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 „Hüslı“
- 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 (einschl. Wohnmobilstellplätze und Versorgungsstationen)

## **Verfahren**

Die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird als zweistufiges Regelverfahren, 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.

Das Verfahren wird federführend von der Gemeinde Grafenhausen durchgeführt.

Der Landschaftsplaner informiert anhand seiner Präsentation über das Scopingpapier zum Umweltbericht, mit dem nun zunächst der Untersuchungsrahmen abgesteckt wird. Die einzelnen Punkte müssen dann im kommenden Jahr noch abgearbeitet werden.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen stimmt dem vorliegenden Vorentwurf zur 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung einstimmig zu und empfiehlt dem Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlüchtal den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu fassen.

- 15.05 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rothaus Hüsli“
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (frühzeitige Beteiligung) gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Den Gemeinderäten liegen folgende umfangreichen Sitzungsunterlagen zum Bebauungsplan „Rothaus Hüsli“ mit Stand 31.10.2019 vor:

- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Planauszug
- Satzungsentwurf
- Scopingpapier
- Scoping – Pläne bestehende Bebauungspläne, Bestand, Maßnahmen

## **Sachdarstellung**

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 badi-sche 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 Heimatmuseum Hüslü 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 Entwicklungen der Brauerei unterstützen. Denn die im Jahre 1791 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 „Rothaus Hüslü“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die geplanten Entwicklungen südlich der Landstraße L170 geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,4 ha und wird anhand der Planunterlagen aufgezeigt. 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 „Hüslü“
- Schaffung multifunktionaler Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen

## **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Rothaus - Hüslü“ wird als zweistufiges Regelverfahren, 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. Das Verfahren wird federführend von der Gemeinde Grafenhausen durchgeführt.

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

Im Rahmen der anschließenden Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

### Lärmbelästigungen:

Einem Zuhörer, der in Brünlisbach wohnhaft ist, wird auf Wunsch das Wort erteilt. Er spricht das Thema Lärmbelästigungen aufgrund der Ausdehnung der Veranstaltungsbereiche an. Der Stadtplaner erläutert, dass solche speziellen Fragen dann im Rahmen des jeweiligen Bauantrags zu klären sind.

**Befestigung Freiflächen:**

Auf Anfrage von einem GR wird erläutert, was unter Schotterrassen zu verstehen ist. Der Boden wird mit einem Kies-Sand-Gemisch befestigt, mit Mutterboden abgedeckt und dann wieder begrünt. Diese Befestigung eignet sich insbesondere für Festplätze und ist auch zum Befahren mit PKW ausreichend.

**Parkplätze:**

Ein GR merkt zu den bei der Einfahrt zum Hüsli-Parkplatz auf der linken Seite eingezeichneten Busparkplätze an, dass diese den Blick zum Heimatmuseum Hüsli einschränken und außerdem dadurch die jetzt dort aufgestellten und häufig genutzten Sitzgelegenheiten wegfallen würden. Es wird erläutert, dass es sich bei dem Entwurf nur um eine mögliche Variante handelt, um auf die für die Sonderfläche SO2 vorgeschlagene Grundflächenzahl mit 0,6 zu kommen. Die Konkretisierung muss dann durch einen Landschafts- und Verkehrsplaner erfolgen.

Ein GR erkundigt sich, ob die Parkplatzfläche im Bereich hinter dem Hüsli nur bei Veranstaltungen oder ganzjährig genutzt werden soll. Der Stellvertreter informiert, dass dieser Bereich insbesondere bei Veranstaltungen genutzt werden soll, aber auch als erweiterte Parkplatzfläche und für das Abstellen von Wohnmobilen dienen soll.

**Beschlüsse:**

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB einstimmig die Aufstellung

des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Rothaus Hüsli“ im Regelverfahren für den dargestellten Geltungsbereich.

Der Gemeinderat billigt einstimmig den Entwurf des Bebauungsplans „Rothaus Hüsli“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung) durchzuführen.

- |  |
|--|
| <p>15.06 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Brauerei Rothaus „Erlebniswelt Rothaus“</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</li><li>• Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (frühzeitige Beteiligung) gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</li></ul> |
|--|

Den Gemeinderäten liegen folgende umfangreichen Sitzungsunterlagen zum Bebauungsplan „Erlebniswelt Rothaus“ mit Stand 31.10.2019 vor:

- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Planauszug
- Satzungsentwurf
- Scopingpapier Umweltbericht und Planunterlage Bestand

## Sachdarstellung

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 Heimatmuseum Hüсли 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. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,6 ha und wird anhand der Planunterlagen aufgezeigt. 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

## Verfahren

Der Bebauungsplan „Erlebniswelt Rothaus“ wird als zweistufiges Regelverfahren, 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. Das Verfahren wird federführend von der Gemeinde Grafenhausen durchgeführt.

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

Anhand der Präsentation erläutert der Stadtplaner die Details, sowie die Ergänzungen, die auf Wunsch der Brauerei Rothaus im vorliegenden Entwurf noch vorgenommen werden sollen:

- Wegfall von zu erhaltenden Bäumen am Rand des Spielplatzbereichs
- Vergrößerung Baufenster in nördliche Richtung
- Verzicht auf Dachbegrünung

Der Landschaftsplaner informiert anhand seiner Präsentation über das Scopingpapier Umweltbericht.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

Dachbegrünung:

Ein GR spricht den Verzicht auf die Dachbegrünung an. Seiner Ansicht nach sollte – wie auch bei der Erweiterung Gewerbegebiet – bei kleineren Anlagen die Dachfläche begrünt oder stattdessen eine steilere Dachneigung gewählt werden. Ein anderer GR schließt sich diesem Vorschlag an.

Bauliche Anlagen / Baugrenzen:

Ein GR erkundigt sich genauer nach der geplanten Hotelerweiterung. Dazu liegen derzeit noch keine konkreten Planungen vor. Sie begrüßt zwar die Aktivitäten und dadurch beabsichtigte Steigerung der Attraktivität, sieht jedoch inzwischen im Hinblick auf die vielen Events auch Problemen bzgl. der Dimension.

Ein weiterer GR spricht den geringen Abstand des Baufensters an der südlichsten Spitze zur Landstraße hin an. Hierzu erläutert ein Stellvertreter, den geplanten Standort des neuen Gebäudes und die Lage der vorgesehenen Terrasse, die ein Baufenster wie vorgeschlagen erfordert.

**Beschlüsse:**

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB mehrheitlich mit einer Enthaltung die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Erlebniswelt Rothaus“ im Regelfahren für den dargestellten Geltungsbereich.

Der Gemeinderat billigt mehrheitlich mit einer Gegenstimme den Entwurf des Bebauungsplans „Erlebniswelt Rothaus“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich der erwähnten Ergänzungen und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung) durchzuführen.

- |  |
|--|
| <p>15.07    <b>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Brauerei Rothaus „Personalwohnungen Brünlisbach“ (§ 13 a/b BauGB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</li><li>• Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</li></ul> |
|--|

Den Gemeinderäten liegen folgende umfangreichen Sitzungsunterlagen zum Bebauungsplan „Erlebniswelt Rothaus“ mit Stand 31.10.2019 vor:

- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Planauszug
- Satzungsentwurf
- Umweltbeitrag nach § 13 BauGB mit Plänen Bestand und Maßnahmen
- artenschutzrechtliche Einschätzung

## **Sachdarstellung**

Die Badische Staatsbrauerei Rothaus AG ist im Norden der Gemeinde Grafenhausen ansässig und ist ein wichtiger Arbeitsgeber in der Region. Vor diesem Hintergrund will die Brauerei Rothaus einen Wohnstandort für Personal in der direkten Nähe zur Brauerei entwickeln. Vorgesehen sind rund 10 Personal-Wohnungen, sodass ca. 20 Mitarbeiter der Brauerei an dem Wohnstandort untergebracht werden können.

Das Plangebiet im Gewann Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen ist knapp 1 km von der Brauerei Rothaus entfernt und eignet sich aufgrund der direkten Nähe für die Entwicklung von Personalwohnungen.

Die Gemeinde Grafenhausen sieht in der Brauerei einen wichtigen Arbeitgeber und Imagerträger der Region und möchte die städtebauliche Entwicklung am Ortsrand unterstützen.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zum Großteil im Innenbereich entsprechend § 34 BauGB sowie zu einem kleinen Teil im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB und wird anhand der Planunterlagen aufgezeigt. Die Bebauungsplanaufstellung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und § 13b BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Entwicklung eines Wohnstandorts für Personal der Staatsbrauerei Rothaus
- Stärkung der Staatsbrauerei Rothaus als Arbeitsgeber
- Ortsrandausbildung und sinnvolle Arrondierung des Gewanns Brünlisbach
- Nutzung vorhandener Erschließung

## **Verfahren**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie ohne die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan bzw. im Zuge der geplanten FNP-Fortschreibung angepasst.

Anhand der Präsentation erläutert der Stadtplaner die Details und informiert noch ergänzend, dass die Zufahrt zum dahinter liegenden Grundstück mit einem Wegerecht abgesichert wird.

Der Landschaftsplaner informiert anhand seiner Präsentation über den Umweltbeitrag nach § 13 BauGB und die artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Rahmen der Diskussion werden noch folgende Punkte angesprochen:

### Einfriedungen:

Ein GR erkundigt sich nach der Höhe der zulässigen Einfriedungen. Eine Festsetzung wird nicht getroffen, so dass die gesetzlichen Vorgaben gelten. Man einigt sich, Einfriedungen an allen Stellen des Grundstücks nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, bezogen auf das Geländeniveau, zuzulassen.

### Stellplätze:

Ein GR erkundigt sich im Hinblick auf die in diesem Bereich recht steil verlaufende Straße nach der Zahl der Stellplätze. Der Entwurf enthält hierzu keine Festsetzung. Ein Stellvertreter schlägt vor für Wohnungen über 35 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und für kleinere Wohnungen 1 Stellplatz zu verlangen.

Gebäudehöhe:

Ein Stadtplaner erläutert ergänzend zur Gebäudehöhe, dass der Vorschlag nur die Anzahl der Vollgeschosse (2) regelt, aber keine Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe festgesetzt wird.

**Beschlüsse:**

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Personal Wohnen Rothaus“ im Regelfahren für den dargestellten Geltungsbereich mit den besprochenen Änderungen bzgl. der zulässigen Höhe der Einfriedungen mit 0,80 m und der Anzahl der Stellplätze von 1,5 bei einer Wohnungsgröße von mehr als 35 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat billigt einstimmig den Entwurf des Bebauungsplans „Personal Wohnen Rothaus“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

- 15.08 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rißhaldenweg“ (§ 13 b BauGB)
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Den Gemeinderäten liegen folgende umfangreichen Sitzungsunterlagen zum Bebauungsplan „Rißhaldenweg“ mit Stand 31.10.2019 vor:

- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Planauszug
- Satzungsentwurf
- Umweltbeitrag nach § 13 b BauGB
- artenschutzrechtliche Einschätzung

**Sachdarstellung**

In der Gemeinde Grafenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere durch einheimisch junge Familien. Um einer Abwanderungstendenz und einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, in allen Ortsteilen, so auch in Mettenberg, ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates - Baulandangebot bereitzuhalten.

Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Mettenberg entlang des Rißhaldenweges ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Süden für die Entwicklung eines Wohngebiets geeignet.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB und wird anhand der Planunterlagen aufgezeigt. Die Bebauungsplanaufstellung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für junge Familie
- Städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsstruktur nach Osten
- Ökonomische Erschließung bzw. Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur
- Abschnittsweise Erschließung und Weiterentwicklung entsprechend dem vorliegen dem städtebaulichem Entwicklungskonzept

## **Verfahren**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie ohne die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan bzw. im Zuge der geplanten FNP-Fortschreibung angepasst.

Der Landschaftsplaner informiert anhand seiner Präsentation (Anlage 2) über den Umweltbeitrag nach § 13b BauGB und artenschutzrechtliche Einschätzung.

Im Rahmen der Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

### Gebäudehöhe:

Der Stadtplaner weist auf die vorgeschlagene Regelung bzgl. der sichtbaren Wandhöhe mit max. 7 m hin (Bezugspunkt Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme) und erläutert, dass es aufgrund der Hanglage der Grundstücke sinnvoll ist diese Festsetzung zu treffen. Seitens der Gemeinderäte wird ein fester Bezugspunkt z.B. das Straßenniveau vorgeschlagen. Er wird anhand der Höhenlinien des Geländes einen neuen Vorschlag für die Gebäudehöhe vorlegen.

### Einfriedungen:

Die Einfriedungen sollen an allen Stellen des Grundstücks nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, bezogen auf das Geländenniveau, zugelassen werden.

### Freiflächen:

Der Stadtplaner bestätigt, dass Schotter- und Steingärten in den Bauvorschriften ausgeschlossen werden (Frage eines GR).

### Beschlüsse:

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Rißhaldenweg“ im Regelverfahren für den dargestellten Geltungsbereich.

Der Gemeinderat billigt einstimmig den Entwurf des Bebauungsplans „Rißhaldenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage) durchzuführen.

## 15.09 Baugesuche

### a) Voranfrage zum Neubau von 3 „Tiny“-Häusern, Rothauser Str. 5, Flst. Nr. 124 (Gemarkung Grafenhausen)

Mittels dieser Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das schon bebaute Grundstück Flst.Nr. 124 zusätzlich mit Gebäuden bebaut werden kann. Geplant ist der Neubau von 3 „Tiny“-Häusern. Anhand der Planunterlagen wird die vorgesehene Bebauung aufgezeigt.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB (Innerortsbebauung ohne Bebauungsplan) zu beurteilen.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt einstimmig das Einvernehmen. Die Genehmigung wird befürwortet, jedoch mit dem Hinweis, dass die Erschließung insgesamt gesichert sein muss und insbesondere auch die erforderlichen Stellplätze vorhanden sein müssen.

## 15.10 Erstellung Notfallplan

- Versorgungskonzept bei Stromausfällen

*Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt BM Behringer einen Stellvertreter der Energiedienst AG, Lörrach, und einen Stellvertreter der RBS wave GmbH.*

Der Stellvertreter der Energiedienst AG stellt sich und seine Aufgaben kurz vor. Sodann erläutert er, dass die Gemeinde die Energiedienst AG mit der Erstellung eines Notfallkonzepts Stromausfall beauftragt habe und diese nun in Zusammenarbeit mit der RBS wave GmbH erstellt wurde.

Der Stellvertreter der RBS wave GmbH informiert anschließend anhand einer Präsentation (Anlage 3) über das erarbeitete Konzept in zusammengefasster Form vor. Den Gemeinderäten liegt das ausführliche Konzept als Sitzungsvorlage vor. Er verweist auf die Handlungsempfehlungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe und den Musternotfallplan Stromausfall (veröffentlicht 01.04.2014). Demzufolge wurde bei der Erstellung dieses Konzepts ein langfristiger und großflächiger Stromausfall betrachtet. Es fand eine ganzheitliche Untersuchung mit Beteiligung aller betroffenen Institutionen unter dem Aspekt der Sicherstellung einer Mindestversorgung statt.

Ein GR erkundigt sich, ob das neu errichtete BKHW im Gewerbegebiet für die Sicherstellung der Stromversorgung genutzt werden könnte. Da das BKHW nicht inselfähig ist und auch nicht umgerüstet werden kann, besteht diese Möglichkeit nicht.

Ein GR erkundigt sich nach dem Zeitplan der Umsetzung. Im Moment besteht noch keine Verpflichtung dazu. Es handelt sich um Handlungsempfehlungen. Nach § 5 Katastrophenschutzgesetz besteht die Verpflichtung Alarm- und

Einsatzpläne für notwendig werdende eigene Maßnahmen auszuarbeiten und weiterzuführen.

Auf Nachfrage von einem GR informiert Der Stellvertreter der Energiedienst AG, dass im Einzugsgebiet des Energiedienstes bisher ca. 15 Gemeinden und im Bereich des Landes Baden-Württemberg 60 Gemeinden in Bezug auf Notfallkonzepte beraten wurden. Im Landkreis Waldshut sind es z.B. die Gemeinden Albbruck und Rickenbach.

Ein GR erkundigt sich nach der Wahrscheinlichkeit, dass ein solcher Notfall eintritt. Statistisch gesehen, sei diese relativ gering, habe jedoch steigende Tendenz insbesondere aufgrund der Entwicklung von neuen Formen der Energiegewinnung oder sowie auch im Hinblick auf Terroranschläge.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich BM Behringer bei den beiden Stellvertretern für ihre Ausführungen.

#### 15.11 Bürgerfrageviertelstunde

Ein Bürger erkundigt sich danach, wann im Bereich des Bebauungsplanes Rißhaldenweg gebaut werden kann und ob der Kaufpreis schon feststeht. BM Behringer informiert, dass die Gemeinde Grafenhausen die Grundstücksflächen kaufen wird und dann der Gemeinderat über die Höhe des Kaufpreises und den Verkauf entscheidet.