

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
4	SCOPING / UMWELTBERICHT	7
5	BODENORDNUNG	8
6	KOSTEN	8
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

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 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 (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 Entwicklungen der Brauerei 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 „Rothaus - Hüsli“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die geplanten Entwicklungen südlich der Landstraße L170 geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,4 ha. 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 „Hüsli“
- Schaffung multifunktionaler Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen

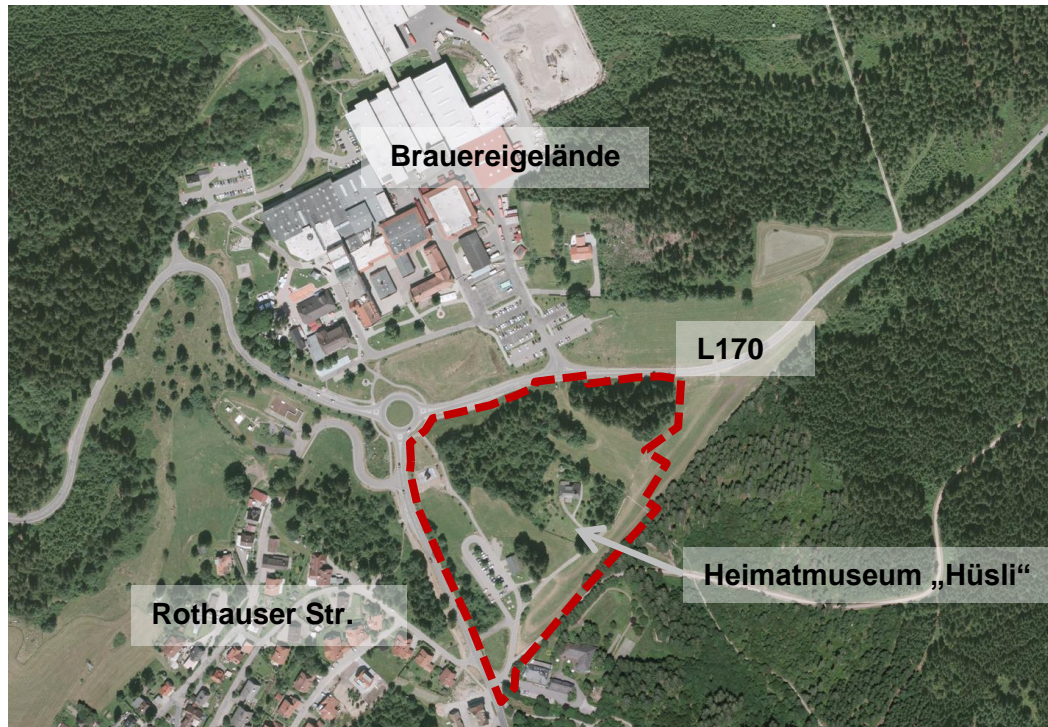
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlichttal wird im Parallelverfahren punktuell geändert, damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

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 Rothauser Straße erschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,4 ha und befindet sich im Süden des Brauereigeländes. Im Norden wird das Plangebiet durch die Landesstraße L170 begrenzt, im Westen durch die Rothauser Straße. Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft an. Derzeit

befinden sich Wald- und Wiesenflächen, das Heimatmuseum „Hüsli“ sowie ein Kiosk mit zugehörigen Parkflächen im Plangebiet.

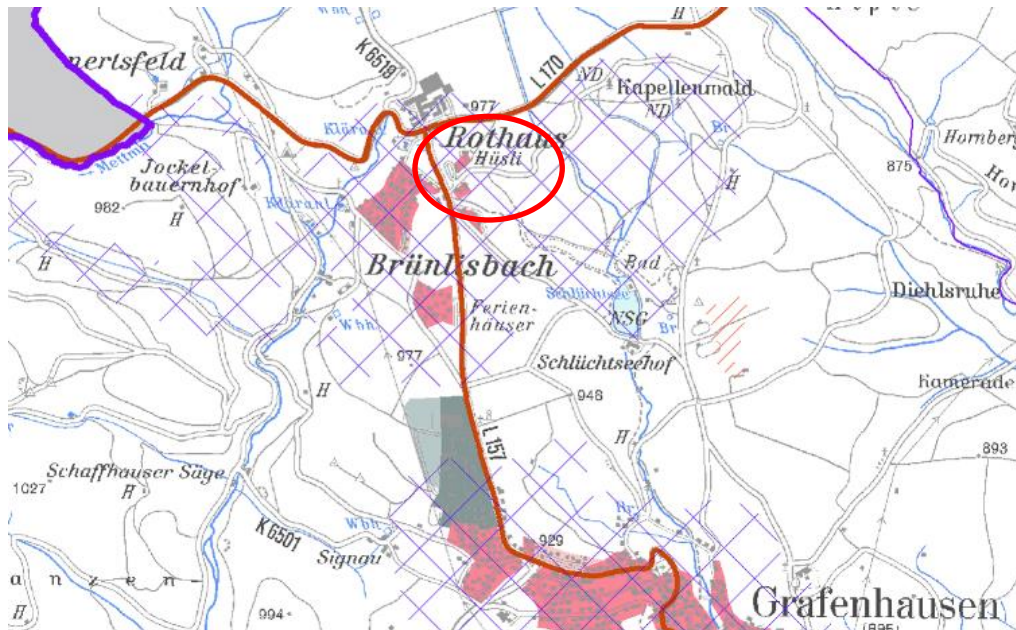
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



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

1.3 Regionalplan

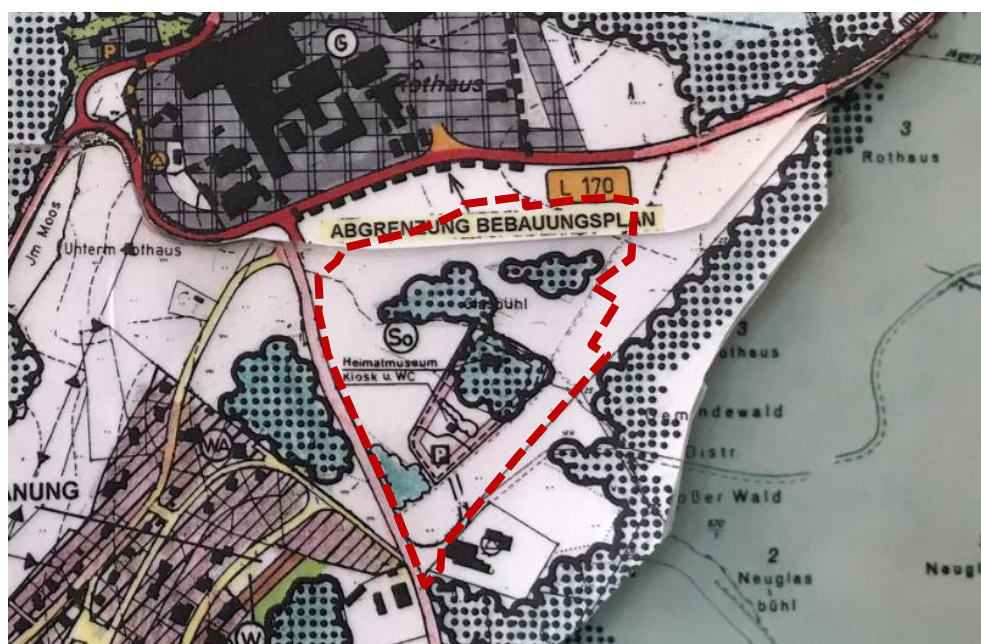
Für die Gemeinde Grafenhausen sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich. Durch den Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“ sind keine regionalplanerischen Vorgaben 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 Sonderbau-, Wiesen- und landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan „Rothaus – Hüsli“ 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 „Freizeit und Tourismus“ darstellen. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren im Sinne des § 8 (3) BauGB durchgeführt. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



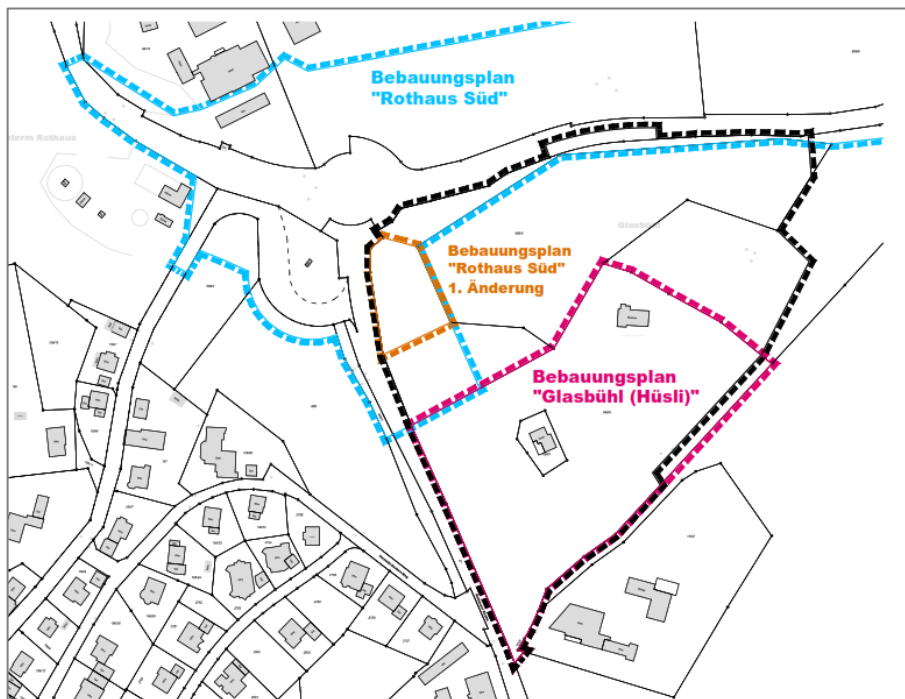
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten GVV Oberes Schlüchtal mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

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

- Bebauungsplan „Glasbühl“ (Hüsli) von 1990
- Bebauungsplan „Rothaus Süd“ von 2010
- Bebauungsplan „Rothaus Süd“ (1. Änderung) von 2016

Die überlagerten Bereiche werden nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ jeweils durch ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.



Darstellung bestehender Bebauungspläne (rot/gelb/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 „Rothaus - Hüsli“. 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 Beteili-

- _____ – gung, 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 „Rothaus - Hüslı“ 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 nördlichen Teilbereich soll der Brauereigasthof durch einen Neubau erweitert und das Besucherangebot (Erlebniswelt Rothaus) weiter entwickelt werden.

Das Entwicklungskonzept soll für den Bereich südlich der Landesstraße eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern. Es beinhaltet im Nordosten des Plangebiets eine multifunktionale Grünfläche, die als Parkplatz und Wohnmobilstellplatz genutzt werden kann. 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. Die verkehrlichen Anbindung der Fläche erfolgt über eine neue Ein- und Ausfahrt an der Landesstraße. Zur optimalen fußläufigen Anbindung der Fläche an die Bushaltestelle und an die Erlebniswelt soll ein direkter Fußweg mit Blickbeziehung zum Brauereigasthof durch die Waldfläche führen. Damit kann das typische Landschaftsbild bestehend aus Wiesen und Wäldern erlebbar gemacht und in das Konzept integriert werden.

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 Bereich wird mit Fußwegen und Baumpflanzungen im Sinne eines öffentlichen Parks aufgewertet. Damit wird die prominente Lage am Kreisverkehr neu geordnet und ein städtebaulicher Brückenschlag zwischen der Brauerei und dem Siedlungsbereich hergestellt.

Der touristische Bereich rund um das Heimatmuseum „Hüslı“ wird in das Gesamtkonzept integriert.



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 Untersuchungsrahmen, 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 Planungs- und Erschließungskosten übernimmt die von der Planung begünstigte badische Staatsbrauerei Rothaus AG.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Waldfläche	ca.	10.326 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	4.261 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	802 m ²
Sondergebiet	ca.	29.085 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	44.474 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