

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Sondergebiet SO – Brauereierlebnis (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Brauereierlebnis“ dient der Unterbringung brauereibezogener Angebote für Freizeit und Tourismus einschließlich Handel im Zusammenhang mit dem Brauereibetrieb, dem historischen Brauereigasthof sowie die zugehörigen Nebenanlagen.

#### **1.1.1 Zulässig sind**

- Beherbergungsbetriebe und eigenständige Bettenhäuser
- Schank- und Speisewirtschaften und sonstige gastronomische Einrichtungen
- Versammlungsstätten
- Ausstellungsflächen für temporäre Veranstaltungen
- Museale Anlagen und Einrichtungen
- Saisonale Veranstaltungen
- Büro-, Verwaltungs- und Konferenzeinrichtungen
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und sonstige im Sondergebiet Beschäftigte
- Einzelhandelsnutzungen, mit insgesamt 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das Sortiment ist beschränkt auf selbst produzierte Waren, Eigenmarken, Souvenirs und regionale Produkte.

#### **HINWEIS:**

Regionale Produkte zeichnen sich durch einen Bezug zur Region aus (z.B. Schwarzwälder Schinken, Schwarzwälder Kirschtorte, Schwarzwälder Kirschwasser, Kuckucksuhren).

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die dem Kunden zum Zwecke des Verkaufes zugängliche Fläche. Zur Verkaufsfläche gehören auch Ausstellungsflächen, sofern dort zum Verkaufssortiment gehörende Waren präsentiert werden sollen. Gastronomische Flächen und Kundensozialräume gehören nicht zur Verkaufsfläche.

- 1.1.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen und Einrichtungen (z. B. Biergarten mit Bühne) zulässig, die den vorgenannten Nutzungen dienen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch
- Die Zahl der Vollgeschosse (Z)
  - Die Grundflächenzahl (GRZ)
  - Die Höhe der baulichen Anlagen (GH)
- 1.3 Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- Die Grundflächenzahl darf im Sondergebiet durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.4.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH).
- 1.4.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN) und wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.4.3 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1 m überschritten werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Es gilt die offene Bauweise.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Untergeordnete Bauteile wie, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche). Weitere Überschreitungen sind möglich, insofern die Bauteile hochbaulich nicht in Erscheinung (z.B. Terrassen) treten.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen (GA), Carport (CA), Nebenanlagen (NA), Stellplätze (ST) und Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet zulässig.
- 1.8 Private Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Die privaten Grünflächen sind als gärtnerische Grünfläche zu unterhalten und zu pflegen. Die Anlage von Wegeflächen sowie die Errichtung und Benutzung von Spielflächen, Spielgeräten und Außenmöbeln ist zulässig.

**1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.9.1 Gebäude mit 0° - 15° Dachneigung sind auf mindestens 70% der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.9.2 Wege-, Hofflächen und sonstige Aufenthaltsflächen im Freien sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Drainpflaster, Betonrasensteine, wassergebundene Decke oder Rasenfugenpflaster. Pkw-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten und Hauszugänge sowie stark frequentierte Besucherflächen.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer einschließlich Dachgauben und Fassadenverkleidungen sind im Plangebiet nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsbeständig beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen

**1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

An den festgesetzten Standorten für Anpflanzungen sind Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen bis zu 5,0 m verschoben werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

**1.11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

- 1.11.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume, Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Anhang 1 zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.
- 1.11.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche F1 für Pflanzbindungen (Feldgehölz am Westrand) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen zu ersetzen (Bäume: Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Anhang 1 zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

**Pflanzenliste: Baum- und Strauchpflanzungen**

**Baumarten**

<i>Acer platanoides</i> / <i>A. pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn / Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus communis</i>	Wildapfel

<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus sylvestris</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i> / <i>Q. robur</i>	Trauben-Eiche / Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> / <i>T. platyphyllos</i>	Winter-Linde / Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i> / <i>U. laevis</i>	Berg-Ulme / Flatter-Ulme

### **Einheimische Sträucher**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit 30°-55° und fachgeneigte, extensiv begrünte Dächer mit 0°-15° zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine. Glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.3 Garagen und Carports sind als extensiv begrünte Dachflächen mit 0-15° Dachneigung zulässig. Die Substrathöhe beträgt mindestens 10 cm.

- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig und aus reflektionsarmen Material und somit blendfrei herzustellen.
- 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**  
Eine Blendwirkung durch Werbeanlagen oder Beleuchtung in Richtung der L 170 sind zu vermeiden. Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 170 nicht beeinträchtigen.
- 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Die unbebauten Flächen im Sondergebiet sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.4 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**  
Freileitungen sind unzulässig.
- 2.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**  
Zur Versickerung des Regenwassers von Dachflächen und des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers von befestigten Bodenflächen (Fahrbahnen, Hofflächen) sind Versickerungsanlagen herzustellen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist über die Kanalisation der Kläranlage zuzuleiten.

### **3 KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) BAUBG)**

Auf dem Flurstück 667/9, Gebiet 2: BPlan „Erlebniswelt Rothaus“ befindet sich die AA „Aufschüttung Rothaus Brauerei III“. Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst und in die Kategorie „B- Entsorgungsrelevant“ eingestuft (s. Datenblatt). Diese Einstufung bedeutet, dass auf der Fläche mit Bodenmassen gerechnet werden muss, die nicht frei verwertet werden können. Der im Rahmen von Erdarbeiten abfallende Erdaushub ist deshalb ordnungsgemäß zu beproben (PN 98), auf die Parameter der VwV- Boden zu analysieren und im Rahmen der dort vorgegebenen Anforderungen zu verwerten. Bei Überschreiten der Prüfwerte > Z 2 ist der Boden zu beseitigen. Die Verwertung des Erdaushubs sollte auch im Hinblick auf die spätere Nutzung so erfolgen, dass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch ausgeschlossen werden kann (z.B. Kinderspielflächen).

### **4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUBG)**

#### **4.1 Gewässerrandstreifen**

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 (4) WHG i. V. m. § 29 (2) und (3) WG verboten:

- Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
- in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfächen für Insekten.

#### **4.2 Bau- und Kunstdenkmale**

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

- Rothaus 1, 2 (Flstnr. 0-665, 0-667/9) Bierbrauerei Rothaus mit Verwaltungsgebäude, Sudhaus, Mälzerei, Schalander, Braumeisterwohnung, ehemaligem Pferdestall (heute Museum), Trafoshaus sowie mit Brauereigaststätte (Kurhaus) mit zugehörigem Nebengebäude. 1790/92 gegründet durch das Kloster St. Blasien unter Abt Martin Gerbert an der Straßenkreuzung Bonndorf-St. Blasien mit Lenzkirch-Waldshut, seit 1806 im Besitz des Großherzogtums Baden, seit 1922 Aktiengesellschaft.

- Das Wirtshaus zum Roten Haus, seit 1766 durch das Kloster in Eigenregie übernommen und danach durch einen Neubau ersetzt ist der Vorgängerbau des Kurhauses. 1894/96 Hotel und Kurhaus Alpenblick, 1994 staatlich.
- Architekt war Hermann Walder aus Karlsruhe, bereits 1894, vor allem 1903 ff. Wirtschaftsgebäude brannte 1894 nieder, Neubau aus Granit.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

## **5 HINWEISE**

### **5.1 Altlasten / Bodenbelastungen**

- Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.
- Aufgrund der geographischen Lage im Schwarzwald können Belastungen des Bodens mit Arsen und Schwermetallen nicht ausgeschlossen werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann eine Analyse nach VwV Boden gefordert werden. Überschüssiger Boden ist idealerweise vor Ort wiederzuverwenden.

### **5.2 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden.

den (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Bei Lagerung des Oberbodens länger als 6 Monate, ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **5.4 Geotechnik**

- Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges.
- Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **5.5 Landesstraße L 170**

Leitungen der Ver- und Entsorgung sind soweit erforderlich außerhalb des Straßengrundstücks der L 170 zu führen.

### **5.6 Externe Ausgleichsmaßnahme**

Auf dem Flurstück Nr. 667 der Gemeinde Grafenhausen, Gemarkung Grafenhausen

ist eine ca. 18 m lange und ca. 1 m hohe Trockenmauer herzustellen. Die Steine sind trocken aufzusetzen. Die Mauer muss am Mauerfuß eine Mindestbreite von 1,0 m aufweisen. Die Hinterfüllung der Mauer ist mit grobschotterigem und kiesigem Material herzustellen. Im Bereich der Mauerkronen ist zur Herstellung von trockenen und mageren Sonderstandorten auf eine Andeckung von Mutterboden zu verzichten.

Die Maßnahmen muss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Brauerei Rothaus, der Gemeinde sowie dem LRA Waldshut gesichert werden.

## 5.7 Artenschutz

Detaillierte Angaben sind dem gesonderten Gutachten von Kunz GaLaPlan zu entnehmen.

- Um die Tötung von Reptilien während der Bauarbeiten zu vermeiden ist innerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien von März bis Oktober ein für Reptilien durchschlupfsicherer Zaun entlang des Feldgehölzes bzw. des Spielplatzbereiches zu stellen.
- Die Rodung von Gehölzen, der Abbruch von Gebäuden sowie das Abhängen von Nistkästen müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden sowie in Anpassung an die Rodungsfristen zum Schutz der Fledermausfauna (November bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume, Nistkästen und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Nistkästen bzw. Fledermauskästen, die an Bäumen hängen, welche von der Rodung betroffen sind, sind außerhalb des Brutzeitraums (zwischen November und Ende Februar) in von der Baumaßnahme unbetroffene/ungestörte Bereiche umzuhängen.
- Beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen während der Aktivitätsphase der Vögel und Fledermäuse müssen von einer Fachkraft die Fassaden, Dachbereiche auf einen Fledermaus- oder Vogelbesatz untersucht und freigegeben werden. Ggf. müssen entsprechende Maßnahmen (manuelles Entfernen von Wandverkleidungen, manuelles Abtragen der Dachziegel usw.) eingeleitet werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.
- Alle Bauarbeiten sind ausschließlich bei Tag durchzuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden. Zudem kann hierdurch eine Beeinträchtigung von potenziellen Balzquartieren (Störungsverbot) der Zwergfledermaus vermieden werden.
- Zudem sind Beleuchtungen der Gebäudefassaden weitgehend zu vermeiden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann. Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).
- Die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen muss vor Ort von einer umweltfachlichen Baubegleitung betreut werden.

**5.8 Biotopschutz**

- In den Bereichen der Offenlandbiotope Nr. 182153370163 „Brünlisbach, Unterm Rothaus 2, Bach“ und Nr. 182153370162 „Brünlisbach, Unterm Rothaus 1, Magerassen“ ist während der Bauphase ein schonender Umgang (keine Befahrung, keine Ablagerungen, keine Stoffeintrag) zu gewährleisten.

Gemeinde Grafenhausen, den 14. MAI 2020

Christian Behringer  
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fehle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 2, 78098 Freiburg  
Fon 0761/36876-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Grafenhausen übereinstimmen.

Gemeinde Grafenhausen, den 10. AUG. 2020

Christian Behringer  
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 26. SEP. 2020

Gemeinde Grafenhausen, den 26. SEP. 2020

Christian Behringer  
Bürgermeister

