

## 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 .....	6
2.1	Entwicklungskonzept.....	6
2.2	Entwässerung .....	8
2.3	Fernstraßenabstand.....	8
2.4	Bachlauf Bleisbach.....	9
2.5	Bau- und Kunstdenkmale .....	9
2.6	Lärmschutz .....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
3.4	Private Grünfläche .....	12
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	12
3.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.7	Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen .....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dächer .....	13
4.2	Werbeanlagen.....	13
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	13
4.4	Solaranlagen.....	13
4.5	Niederspannungsfreileitungen.....	14
4.6	Umgang mit Niederschlagswasser .....	14
5	UMWELTBERICHT.....	14
6	BODENORDNUNG.....	14
7	KOSTEN.....	14
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	14

## **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 „Erlebniswelt Rothaus“ rund um den Brauereigasthof, den Rothaus Shop, das Kiosk sowie den Biergarten.

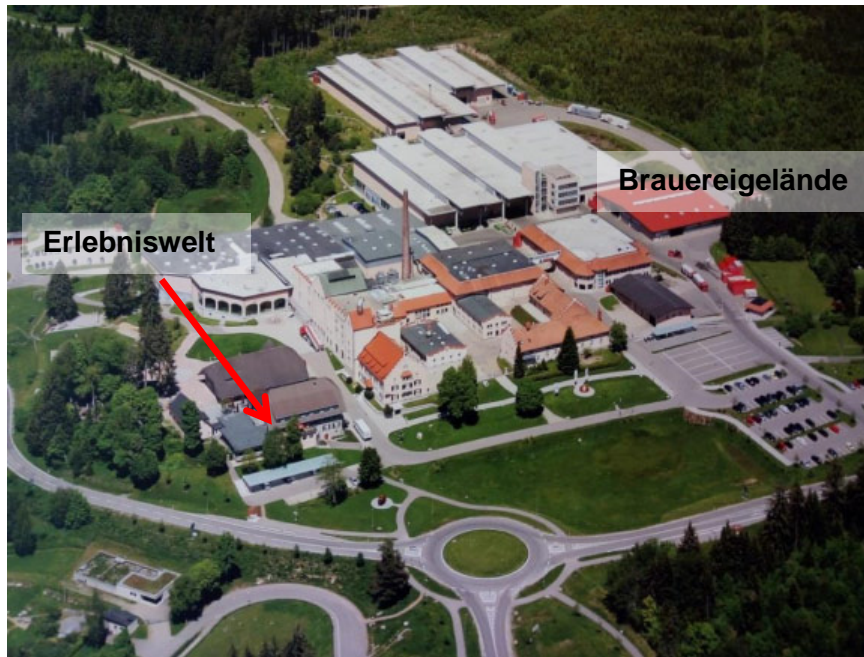
Die Staatsbrauerei Rothaus hat in Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Grafenhausen ein gesamtheitliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das für den Ortsteil Rothaus einen städtebaulichen Brückenschlag vorsieht und den Siedlungsbereich über den Kreisverkehr an der L170 mit der Brauerei verbindet. 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 „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 „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. 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.

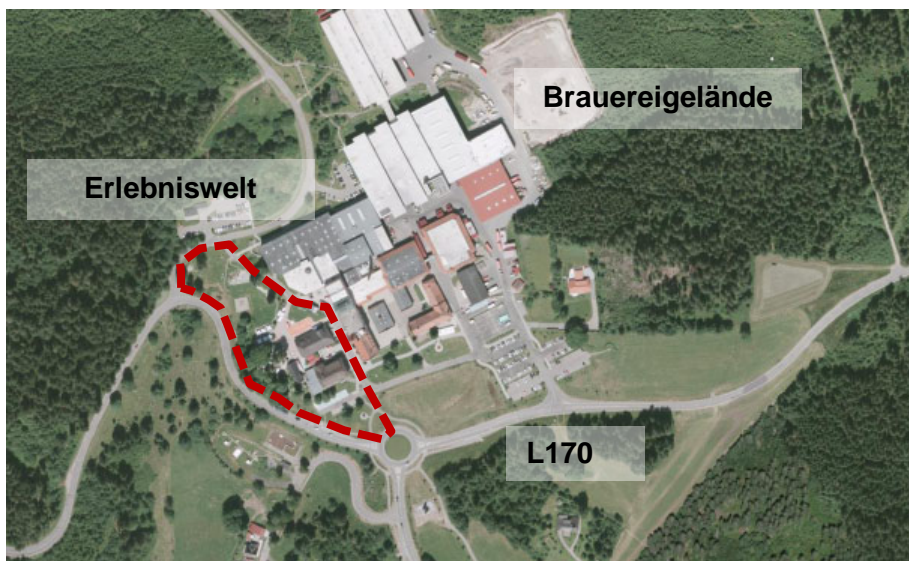


Brauereigelände mit Erlebniswelt im Westen (eigenes Foto)

## 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 befindet sich am südwestlichen Rande des Brauereigeländes. Südlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m der Weiler Brünlisbach mit einigen Wohnhäusern.

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; Quelle: Google Maps 2020

### 1.3 Regionalplan

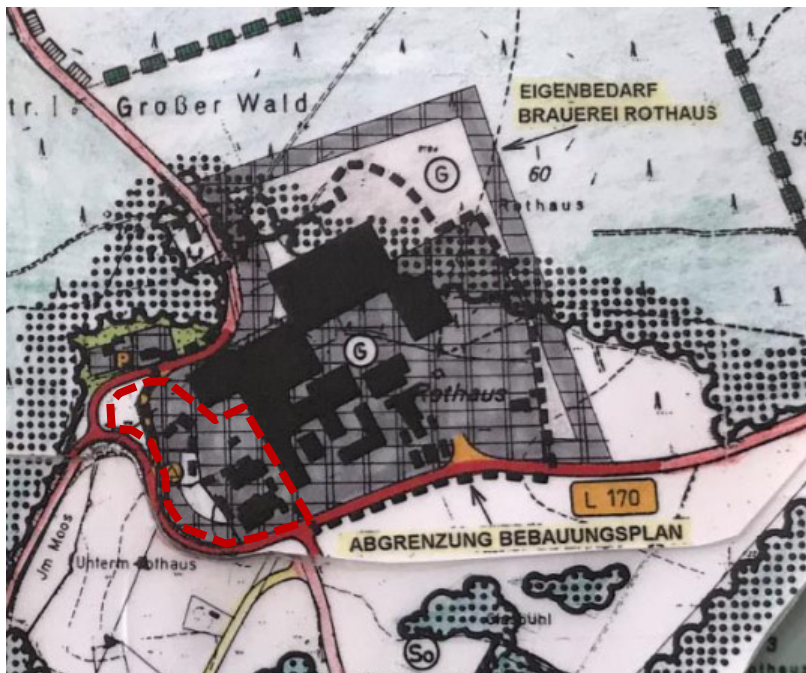
Für die Gemeinde Grafenhausen sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Die Grundsätze und Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee sind seit dem 10.04.1998 verbindlich. Durch den Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“ sind keine regionalplanerischen Vorgaben 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 Schlüchttal 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 „Erlebnisswelt Rothaus“. Der Gemeinrat 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.
30.12.2019 – 31.01.2020	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 17.12.2019 mit Frist bis zum 31.01.2020	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
05.03.2020	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
23.04.2020 – 24.04.2020	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 18.03.2020 mit Frist bis zum 24.04.2020	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
14.05.2020	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**

### **2.1 Entwicklungskonzept**

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. Bei der vorgesehenen Planung südlich der L 170 wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft. Zum Schutz der vorhandenen Wohnlagen wurde der Festplatz im Osten platziert. Mit dem Bebauungsplan werden bereits Möglichkeiten eingeräumt, die bestehenden Stellplätze im Westen durch z.B. temporäre Parkierungs- und Ausstellungsflächen zu ergänzen. Einer Erweiterung der vorhandenen Parkplätze der Brauerei Richtung Osten (Bonndorf) stehen die vorhandenen Waldflächen entgegen. Zudem sollen die Stellplätze im Sinne der Stadt der kurzen Wege im Bereich der Tourismusinformation gebündelt werden, wo sie auch gegenüber dem Wohnen bei entsprechender Gestaltung verträglich untergebracht werden könnten.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzept soll im nördlichen Teilbereich der denkmalgeschützte Brauereigasthof durch einen Neubau erweitert und das Besucherangebot (Erlebniswelt 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)

## 2.2 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird weiterhin über den vorhandenen Kanal abgeleitet.

Durch die Planung wird sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändern. Deshalb werden auch keine zusätzlichen Niederschlagsabflüsse begründet. Auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts soll lediglich der bestehende Anbau des Brauereigasthofes durch einen Neubau ersetzt werden.

Wie bisher soll das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Für die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers von Dachflächen und von befestigten Bodenflächen (Fahrbahnen, Hofflächen) sind Versickerungsanlagen herzustellen, damit das Regenwasser vor Ort versickern kann. Verschmutztes Niederschlagswasser ist über die Kanalisation der Kläranlage zuzuleiten.

## 2.3 Fernstraßenabstand

Entlang der Fernstraße L170 ist der Fernstraßenabstand von 20 m zu berücksichtigen. Durch die geplante Erweiterung des Brauereigasthofes wird dieser Abstand jedoch punktuell unterschritten. Möglichkeiten zur Vermeidung dieser Situation wurden geprüft und verworfen. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der inneren Struktur des denkmalge-

schützten Brauereigasthofs, der barrierefrei erweitert werden soll. Die Erweiterung in der Achse des vorhandenen Gebäudes ist für einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Gasthofbetrieb erforderlich.

Die Unterschreitung in dieser besonderen Situation wurde bereits mit den zuständigen Behörden erörtert. Seitens der Behörden wurde bereits eine punktuelle Unterschreitung in Aussicht gestellt. Die Unterschreitung bezieht sich auf den südwestlichen Teilbereich der Gasthoferweiterung. Der Abstand zwischen der Fernstraße beträgt zur Terrasse ca. 10 m und zum Baukörper ca. 14 m. Zur Minimierung der Konfliktlage wurde die südliche Gebäudeflucht bereits zurückgenommen. Hinsichtlich der Unterschreitung wurden die folgenden Punkte in Betracht gezogen:

- Der Fernstraßenabstand dient unter anderem zur Offenhaltung möglicher Straßenausbaumaßnahmen. Im vorliegenden Fall wäre der Ausbau eines Radwegs weiterhin möglich.
- Die Baumaßnahme befindet sich im Kurveninnenbereich, in der Nähe des Kreisverkehrs und hinter einer Böschung, wodurch die Gefahr durch abfliegende Fahrzeuge gering ist. Durch die vorhandene Topografie setzt sich die geplante Erweiterung von der Landesstraße trotz der Unterschreitung deutlich ab.

#### **2.4 Bachlauf Bleisbach**

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs verläuft der Bleisbach im Bereich der Grünfläche. Dieser ist in kleinen Abschnitten mehrfach verrohrt und Teil des Wasserspielplatzes, dennoch ist der Bach weitgehend naturnah gestaltet. Die Planung des Bebauungsplans tangiert den Bachverlauf des Bleisbachs nicht. Der Verlauf des Gewässers sowie der entsprechende Gewässerrandstreifen (Innenbereich 5,0 m) wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Dieser Schutzstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

#### **2.5 Bau- und Kunstdenkmale**

Im und direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG. Zur Klarstellung wurden diese in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Aufgrund dessen bedarf es bei baulichen Eingriffen sowie bei möglicher Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals eine Einzelfallprüfung.

#### **2.6 Lärmschutz**

Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Auf eine vertiefende schalltechnische Untersuchung kann auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse verzichtet werden:

##### **Gewerbelärm**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Brauereiareals. Die emittierenden Betriebseinheiten sowie die Lkw-Logistik und der Stellplatzverkehr liegen im Osten. Im Plangebiet sind unter anderem schutzwürdige Nutzungen als auch emitierende Veranstaltungen zulässig. Das Gebiet befindet sich jedoch in größerer Entfernung zu den gewerblichen Schallquellen der Brauerei und wird von diesen durch die historischen Brauereigebäude vom Gewerbelärm abgeschirmt. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnlagen befinden sich ebenfalls in großer Entfernung zum Plangebiet. Deshalb sind die zulässigen Nutzungen weitgehend als offensichtlich

unkritisch zu bewerten. Die Planung trägt insofern dem § 50 BImSchG Rechnung. Durch besonders laute Veranstaltungen sind Störungen nicht auszuschließen. Die Zulässigkeit solcher Veranstaltungen bzw. geeignete Maßnahmen sind im Einzelfall im Rahmen der Genehmigung zu klären.

### **Verkehrslärm**

Im Plangebiet bestehen bereits Hotelzimmer und schutzwürdige Arbeitsräume. Darüber hinaus sind im Sondergebiet Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und sonstige Mitarbeiter zulässig, um notwendige Spielräume für einen nachhaltigen Gaststätten- bzw. Brauereibetrieb einzuräumen. Lärmkonflikte zwischen den bestehenden Nutzungen des Brauereigasthofs und der Landesstraße L170 sind bisher nicht bekannt. Im geplanten Neubau sind weder Hotelzimmer noch Betriebswohnungen vorgesehen, dennoch sind sie im Plangebiet insgesamt zulässig.

Aufgrund des überschaubaren Verkehrsaufkommens der Landesstraße L170 von rund 3.000 Kfz pro Tag und einem Lkw-Anteil von gut 7% ist von einer geringen Verkehrslärmbelastung auszugehen. Schon durch den gegebenen Abstand zwischen Fahrbahn und Baufenster können die einschlägigen Lärmwerte eingehalten werden. Insofern sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies bestätigt die vorliegende schalltechnische Stellungnahme des Büros Fichtner Water & Transportation aus Freiburg. Die Lage nahe der überörtlichen Straße und die gute Einsehbarkeit des prominenten Standorts sind historisch bedingt und liegen im Interesse des Brauerei- und Gaststättenbetriebs. Ein weiteres Abrücken von der Landesstraße in den rückwärtigen Bereich wird als Schallschutzmaßnahme deshalb auch nicht weiter verfolgt. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Wälle werden schon zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds abgelehnt. Ein erhöhter Schallschutz relevanter Räume kann ohne großen Aufwand am Gebäude erreicht werden. Dies ergibt sich schon aus einer gängigen Wärmeschutzverglasung.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Gebietstyp wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Brauereierlebnis“ festgesetzt. Zulässig sind in diesem Gebiet alle für die Brauerei und dem geplanten Brauereierlebnis notwendige Einrichtungen im Bereich Freizeit und Tourismus wie:

- 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.

Die Auflistung umfasst überwiegend Nutzungen, die bereits heute am Standort angesiedelt und für den Betrieb der Erlebniswelt notwendig sind. Zu den vorhandenen Nut-

zungen zählen der Brauereigasthof, das Kiosk, der Biergarten mit entsprechenden Grün- und Freiflächen sowie der Shop, welcher sich hinsichtlich des Sortiments ausschließlich auf selbst produzierte Waren, Eigenmarken, Souvenirs und regionale Produkte beschränkt. Die Verkaufsflächenobergrenze von 400 m<sup>2</sup> entspricht dem bestehenden Shop nördlich des Gasthofes und entspricht dem Entwicklungskonzept „Erlebniswelt Rothaus“. Die im Sondergebiet vorhandenen Flurstücke sind alle im Besitz der Staatbrauerei und Teil des Vorhabens. Die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze bezieht sich ausschließlich auf die Brauerei Rothaus und dient der Umsetzung des Vorhabens „Erlebniswelt Rothaus“. Dies ergibt sich schon aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse. Insofern handelt es sich um eine auf das Vorhaben „Erlebniswelt Rothaus“ bezogene und damit vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenze, womit ein sog. „Windhundrennen“ ausgeschlossen wird.

Neben den bestehenden Nutzungen wird durch die Art der baulichen Nutzung die Möglichkeit geschaffen, die Erlebniswelt zukünftig entsprechend des bestehenden Charakters weiter zu entwickeln. Dennoch sind im Plangebiet grundsätzlich nur bauliche Anlagen sowie Veranstaltungen, die der Brauerei zugeordnet werden können, zulässig. Dadurch wird eine maßvolle und gebietstypische Weiterentwicklung des Bestandes ermöglicht.

Unerwünschte Nutzungen und Entwicklungen werden durch den konkretisierten Nutzungskatalog ausgeschlossen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das Sondergebiet wird die Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt, sodass die bauliche Entwicklung umgesetzt werden kann und zugleich der Freiflächenanteil in dem Bereich der Erlebniswelt bestehen bleibt. Der Versiegelungsgrad (0,4 GRZ) ermöglicht der Brauerei eine bauliche Weiterentwicklung im Bereich Freizeit und Tourismus und räumt zukünftig Entwicklungsspielräume durch baulichen Anlagen in geringem Umfang ein. Zugleich soll der bestehende Charakter der Frei- und Grünflächen rund um den Brauereigasthof gewahrt werden, um das schwarzwaldtypische Landschaftsbild beizubehalten.

Um mehr Flexibilität zu ermöglichen, darf die GRZ durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Dachüberstände bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Somit ist ein Anteil von mindestens 20 % (bei einer Überschreitung der GRZ von 0,8) als Grünfläche zu unterhalten. Diese Erhöhung ergibt sich aus der starken räumlichen Begrenzung des Baugrundstücks zugunsten der festgesetzten Grünflächen. Aufgrund der angrenzenden Grünflächen wird der erhöhte Versiegelungsgrad im Sondergebiet kompensiert und als umweltverträglich eingestuft.

Die Geschossigkeit wird auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt und orientiert sich an der Gebäudehöhe des bestehenden Brauereigasthofes. Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt mit GH = 986 m ü. NN (Meter über Normalnull). Für die Höhenfestsetzung wurde neben der vorliegenden Planung für den Anbau und dem bestehenden Hauptgebäude des Brauereigasthofes der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Brauerei Rothaus“ als Orientierung herangezogen. Durch die maximale Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe wird eine bauliche Verbindung zwischen den bestehenden den zukünftigen Brauereigebäuden ermöglicht.

Eine geringfügige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten um bis zu 1,0 m erfolgt unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur wird für das Sondergebiet Brauereierlebnis die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein räumlich großzügiges Baufenster so festgesetzt, dass die Bestandsgebäude (Brauereigasthof) mit einbezogen werden, die Erweiterung des Gasthofes und auch zukünftig bauliche Entwicklungen ermöglicht werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse oder Dachüberstände bis zu 1,50 m zugelassen werden, um den Bauherren gestalterische Spielräume einzuräumen. Vorbauten wie z.B. Balkone sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Die leichten Überschreitungen durch Vorbauten und untergeordnete Gebäudeteile wird gewährt, da diese Bauteile in der Regel nur untergeordnet in Erscheinung treten und die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich verändern.

Weitere Überschreitungen durch Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen sind möglich, sofern die Bauteile hochbaulich nicht in Erscheinung treten. Damit bleibt das durch Baugrenzen festgelegte städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt.

### **3.4 Private Grünfläche**

Die bereits bestehenden Grün- und Freiflächen rund um den Brauereigasthof sollen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Die privaten Grünflächen werden bereits heute als Aufenthaltsfläche (Biergarten/Spielplatz) genutzt. Um dies weiterhin zu ermöglichen sind Wege- und Spielflächen sowie Außenmöbel innerhalb der Grünfläche zulässig. Zum Schutz der ökologisch wertvollen Strukturen werden innerhalb der Grünflächen einzelne Maßnahmen und Baumerhaltungen festgesetzt.

### **3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Garagen (GA), Carport (CA), Nebenanlagen (NA), Stellplätze (ST) und Fahrradstellplätze sind im gesamten Gebiet zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Gliederung innerhalb des Sondergebiets nicht erforderlich.

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gebäude mit 0° - 15° Dachneigung sind zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts mit einer Substratschicht von min. 10 cm zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der geringeren Anforderungen an die Begehrbarkeit von Stellplatzflächen, konnten diese sogar als Rasengitter festgesetzt werden. Aus Gründen der Unterhaltung (Schneeräumen) und der Geräuschkentwicklung werden Zufahrten, Hauszugänge sowie stark frequentierte Besucherflächen hiervon ausgenommen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise (z. B. Ti-

tanzink) behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

### **3.7 Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen**

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzbeständen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und sichern des gebietstypischen Landschaftsbilds. Insbesondere der Erhalt des Feldgehölzes (Fläche F1) am westlichen Rand des Plangebiets schafft eine räumliche Abgrenzung zur Landesstraße L170. Zudem werden die Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere aufgewertet.

Sollten die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte zum Beispiel aus gestalterischen oder technischen Gründen nicht exakt umgesetzt werden können, so ist es zulässig, von diesen Baumstandorten bis zu 5,0 m abzuweichen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Solaranlagen und Freileitungen sollen der gestalterischen Einbindung des Gebiets in das Landschaft- und Ortsbildes dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im städtebaulich-landschaftlichen Kontext berücksichtigt.

### **4.1 Dächer**

Die zulässigen Dachformen (Satteldächer, Walmdächer) und Dachneigungen entsprechen der ortstypischen Bauweise und tragen einem harmonischen Ortsbild bei. Ergänzend werden begrünte Flachdächer zugelassen, um der architektonischen Gestaltung weitere Freiräume zu bieten. Damit kann der vorgeschlagene Verbindungsbau zwischen dem historischen Brauereigasthof und dem Ergänzungsbaukörper hergestellt werden. Auch kleinteilige bauliche Anlagen wie Kiosk, Bühne etc. können mit einem modernen grünen Flachdach realisiert werden.

Garagen und Carports sind mit einem Flachdach zu versehen. Aus überwiegend gestalterischen, aber auch ökologischen und klimatischen Gründen sind flache und flachgeneigte Dächer nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt.

### **4.2 Werbeanlagen**

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass eine Blendwirkung durch Werbeanlagen oder Beleuchtung in Richtung Landesstraße L170 zu vermeiden sind. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L 170 darf nicht beeinträchtigt werden.

### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die unbauten Flächen im Sondergebiet sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Grundstücken müssen Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze zum Schutz des Ortsbildes mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

### **4.4 Solaranlagen**

Solaranlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig, um die Freiflächen vor einem unerwünschten Wildwuchs und damit das Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

#### **4.5 Niederspannungsfreileitungen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich zu verhindern, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

#### **4.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Um eine Überlastung der Kanalisation zu verhindern, wird festgesetzt, dass zur Versickerung des Regenwassers von Dachflächen und des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers von befestigten Bodenflächen (Fahrbahnen, Hofflächen) vor Ort Versickerungsanlagen herzustellen sind. Verschmutztes Niederschlagswasser ist über die Kanalisation der Kläranlage zuzuleiten, um Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden.

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

Weiterhin wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Diese hatte zum Ergebnis, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Daher findet ein externer Ausgleich statt, der durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde, der badischen Staatsbrauerei Rothaus AG und der unteren Naturschutzbehörde gesichert wird. Der externe Ausgleich sieht auf dem Flurstück Nr. 667 der Gemeinde Grafenhausen eine Trockenmauer vor. Auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

### **6 BODENORDNUNG**

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

### **7 KOSTEN**

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

### **8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Private Grünfläche	ca.	6316 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	ca.	10.169 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>16.485 m<sup>2</sup></b>

Gemeinde Grafenhausen, den 14. MAI 2020

Christian Behringer  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12 | 79098 Freiburg  
Fon: 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser