

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	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Entwicklungskonzept.....	6
2.2	Ver- und Entsorgung	7
2.3	Denkmalschutz.....	7
2.4	Wald.....	7
3	UMGANG MIT NACHBARSCHAFTSKONFLIKTEN.....	8
3.1	Vorhandene Wohnlagen und Konflikte	8
3.2	Parkplatzbetrieb	8
3.3	Veranstaltungsbetrieb	9
3.3.1	Externe Veranstaltungen.....	10
3.3.2	Interne Veranstaltungen	10
3.4	Lärmbelastung	11
3.5	Luftverunreinigung	11
3.6	Maßnahmen zur Konfliktbewältigung.....	12
3.7	Vergleichsbetrachtung.....	14
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	15
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Nebenanlagen und Stellplätze.....	16
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
4.5	Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen	17
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
5.1	Dächer	17
5.2	Werbeanlagen.....	17
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	17
5.4	Niederspannungsfreileitungen.....	17
5.5	Umgang mit Niederschlagswasser	18
6	UMWELTBERICHT	18
7	BODENORDNUNG.....	18
8	KOSTEN.....	18
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Badische Staatsbrauerei Rothaus AG beabsichtigt, dem wachsenden Interesse an den Freizeitangeboten und Veranstaltungen der Staatsbrauerei und den wachsenden Besucherzahlen Rechnung zu tragen und damit verbundene Konflikte vorausschauend zu lösen. Veranstaltungen wie das Food Truck Festival, Konzerte sowie auch das badische Oktoberfest sind zum festen Bestandteil der „Marke“ Staatsbrauerei geworden und stellen ein attraktives Angebot für die gesamte Region dar.

Die Staatsbrauerei Rothaus hat deshalb 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 wurde bereits auf der Grundlage des Konzepts der Brauereigasthof durch einen Neubau erweitert und das Besucherangebot (Erlebniswelt Rothaus) weiterentwickelt. 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 Gewerbebetrieb 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. 4,5 ha. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt im Sinne vorausschauender und bestmöglicher städtebaulicher Entwicklung folgende Ziele:

- Stärkung der touristischen und wirtschaftlichen Funktion und Anziehungskraft des Unternehmens unter Konfliktvermeidung gegenüber vorhandener Wohnbebauung und anderen schutzwürdigen Nutzungen und ökologischen Belangen; insbesondere:
- Lenkung der Besucherströme, insbesondere des Freizeitangebots des Unternehmens
- Sicherung und Entwicklung des Standorts des Heimatmuseums „Hüsli“
- Erhalt und Ergänzung des gesamten bestehenden Tourismus- und Freizeitangebots
- Schaffung multifunktionaler Parkierungs-, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen
- Städtebaulicher Brückenschlag vom Siedlungsbestand zur Brauerei
- Entschärfung bestehender und drohender Nachbarschaftskonflikte

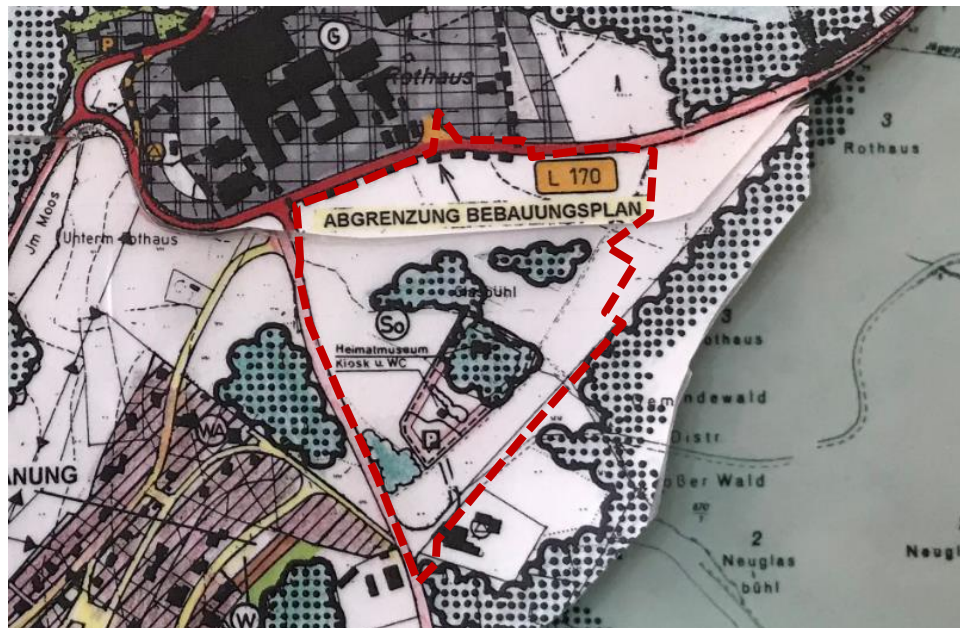
1.2 Lage und Geltungsbereich

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. 4,5 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

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal stellte für den räumlichen Geltungsbereich Sonderbau-, Wiesen- und landwirtschaftliche Fläche dar. Der Bebauungsplan „Rothaus – Hüsli“ setzt ein Sondergebiet fest und konnte deshalb nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Deshalb wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren eingeleitet und bereits vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen. Die 9. Flächennutzungsplanänderung wurde im September 2020 genehmigt stellt seitdem eine Sonderbaufläche („S“) mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung)

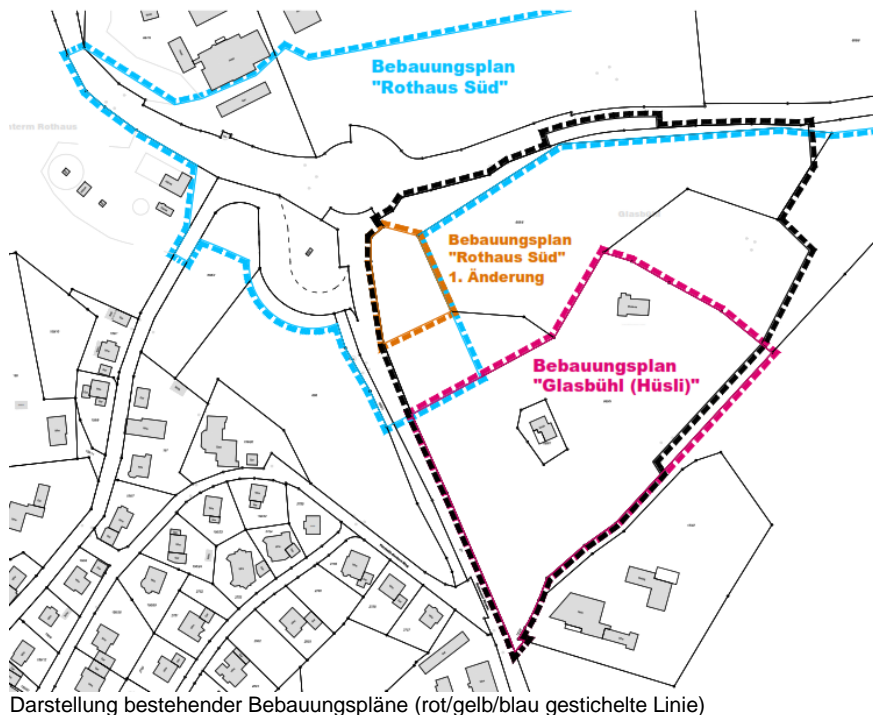


1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

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

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

Die überlagerten Bereiche werden deklaratorisch 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 - Hüslü“. 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.
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.
29.07.2021	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
30.08.2021 – 01.10.2021	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Schreiben vom 24.08.2021 mit Frist bis zum 01.10.2021 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

02.12.2021 Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“ 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 nördlichen Teilbereich sollte der Brauereigasthof durch einen Neubau erweitert und das Besucherangebot (Erlebniswelt Rothaus) weiterentwickelt werden. Dieser Abschnitt wurde bereits 2021 umgesetzt.

Freiraumkonzept (Quelle: Faktorgrün)



Der touristische Bereich rund um das Heimatmuseum „Hüsli“ wird in das Gesamtkonzept

integriert und das Heimatmuseum dadurch zugleich gesichert.

Das Entwicklungskonzept soll für den Bereich südlich der Landesstraße ebenfalls 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 ausgestaltet, damit auch das Festzelt für das Oktoberfest aufgestellt werden kann. Die verkehrliche 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 Veranstaltungsfläche (Heimatmarkt, Oldtimerausstellung etc.) genutzt werden. Der Bereich wird mit Fußwegen und Baumpflanzungen im Sinne eines öffentlichen Parks aufgewertet. Damit werden die prominente und zugleich verkehrsgünstige Lage am Kreisverkehr neu geordnet und ein städtebaulicher Brückenschlag zwischen der Brauerei und dem Siedlungsbereich hergestellt.

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

2.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal „Hüsli“ (heute Heimatmuseum) gem. § 2 DSchG. 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 einer Einzelfallprüfung.

2.4 Wald

Durch den Bebauungsplan werden 500 m² Wald in Anspruch genommen und durch die Sonderbaufläche überlagert. Die hierfür notwendige Waldumwandlungserklärung liegt bereits vor. Der entsprechende Waldausgleich wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Der forstrechtliche Ausgleich sieht den Waldumbau eines durch Sturm – und Borkenkäfer geschädigten Fichtenbestand zu einem Bergmischwald aus Buche und Tanne incl. 3 bis 5-jähriger Kultursicherung vor.

3 UMGANG MIT NACHBARSCHAFTSKONFLIKTEN

3.1 Vorhandene Wohnlagen und Konflikte

In räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befinden sich südwestlich des Geltungsbereichs im Fürstabt-Gerbert-Weg schutzwürdigen Wohnlagen. Der Bereich ist im Bebauungsplan „Ebnet“ von 1989 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Ferienhaus der Deutschen Bundesbank im unbeplanten Außenbereich. Die folgenden Ausführungen zu Betroffenheit und Schutz der Wohnlagen gelten sinngemäß auch für das benachbart gelegene Ferienhaus, das aufgrund seiner Außenbereichslage eher ein geringeres Schutzniveau entsprechend Mischgebiet beanspruchen kann. Nördlich des Geltungsbereichs steht in ca. 120 m Entfernung zum Plangebiet das Betreiberwohnhaus der Brauerei.

Über Konflikte zwischen den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und der benachbarten Ferienheimnutzung im Süden sowie dem Betriebswohnen im Norden liegen keine Kenntnisse vor. Aus dem Wohngebiet am Fürstabt-Gerbert-Weg kam es dagegen in der Vergangenheit zu Beschwerden, hauptsächlich gegen den ganzjährigen Parkplatzbetrieb an der Rothauser Straße und gegen den Veranstaltungsbetrieb der Brauerei.

Die Planung zielt darauf ab, einerseits die bestehenden Nutzungen zu sichern, andererseits vorhandene Konflikte zu minimieren und weitere Konflikte zu vermeiden.

3.2 Parkplatzbetrieb

Im Geltungsbereich befindet sich das Heimatmuseum „Hüsli“. Zwischen Rothauser Straße und dem Heimatmuseum wurden entsprechend dem Bebauungsplan „Hüsli“ von 1990 ein Besucherparkplatz und eine Touristeninformation mit Kiosk errichtet. Der Parkplatz wird von der Rothauser Straße aus erschlossen. Zwischen der Rothauser Straße und dem Parkplatz befindet sich ein 20 – 30 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern als optische Trennung. Der Parkplatz verfügt über ca. 50 Pkw-Stellplätze, die Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus am Fürstabt-Gerbert-Weg beträgt über 70 m (siehe Luftbild). Im Norden des Parkplatzes befinden sich drei Stellplätze für Reisebusse in ca. 110 m Entfernung zu den Wohnlagen am Fürstabt-Gerbert-Weg.

Der „Schlühüwanapark“ führt seit seiner Errichtung zu einer erhöhten Stellplatznachfrage auf dem Parkplatz an der Rothauser Straße. Der Naturerlebnispfad erstreckt sich vom Parkplatz aus innerhalb der im Süden angrenzenden Waldfläche bis hin zum Schlüchtsee und führt an verschiedenen Stationen und Skulpturen vorbei. Die Skulpturen entstanden aus den Wurzeln und Baumresten des Orkans Lothar 1999 durch den Hobbyschnitzer Herbert Hofmeier. Zusammen mit der Bademöglichkeit am Schlüchtsee hat sich der Standort zu einem beliebten Naherholungsangebot mit entsprechendem Besucheraufkommen und Pkw- und Busverkehr entwickelt.

Mit dem Ausbau der „Erlebniswelt Rothaus“ rund um den Brauereigasthof, den Rothaus Shop, das Kiosk sowie den Biergarten erfreut sich die Brauerei zunehmender Besucherzahlen. Für die Brauereibesucher steht der Parkplatz nördlich der Landesstraße mit ca. 92 Pkw-Stellplätzen und 10 Bus-Stellplätzen für Besucher zur Verfügung. Zusätzlich können an den Wochenenden dort auch die 48 Mitarbeiterstellplätze von Besuchern genutzt werden. An der Straße nach Balzhausen befinden sich weitere 80 Stellplätze für Brauereibesucher. Dennoch führt auch der Brauereibetrieb zu einer höheren Auslastung des Parkplatzes an der Rothauser Straße, der fußläufig gut an die Erlebniswelt mit Brauereigasthof angebunden ist. Da die Naherholungsangebote von zahlreichen Besuchern kombiniert werden (z. B. Naturerlebnis und Gasthof) ist eine scharfe Trennung bzw. Zuordnung der Parkierungsvorgänge zu den Angeboten Hüsli, Schlühüwanapark und Erlebniswelt Rothaus (Brauerei) kaum möglich.

Insgesamt hat die Stellplatznutzung im Bereich des vorhandenen Parkplatzes an der Rothauser Straße aufgrund der vorgenannten Angebote stark zugenommen. Eine Vollauslastung bzw. Überlastung ist insbesondere an sonnigen Wochenenden zu erkennen, während der Parkplatz an anderen Tagen nur wenig genutzt wird. Während der Nachtzeiten finden nur einzelne Parkierungsvorgänge bzw. Heimfahrten statt.

An Spizentagen übersteigt die Stellplatznachfrage das vorhandene Parkplatzangebot und es kommt zu unerwünschten Parkierungen entlang der Parkplatzzufahrt und entlang der Rothauser Straße sowie im Bereich Fürstst- Gerbert-Weg. Von den Anwohnern wurde insbesondere der unerwünschte Parkierungsbetrieb im Wohngebiet sowie der Parkplatzlärm kritisiert. Beim Parkplatzlärm wird vorwiegend das unerwünschte Parken in kurzer Distanz zum Wohngebiet insbesondere von Reisebussen mit laufender Klimaanlage beanstandet.

Mit dem Bebauungsplan wird die Voraussetzung geschaffen, den Parkplatz an der Rothauser Straße nach Norden um ca. 50 Pkw-Stellplätze und ca. 5 Stellplätze für Reisebusse zu erweitern. Durch zusätzliche Stellplätze kann auch dem erhöhten Stellplatzbedarf an Spizentagen Rechnung getragen werden. Zusätzliche Konflikte werden hierdurch nicht begründet, da der Abstand zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Sonderbaufläche nach Norden hin zunimmt. Der zusätzliche Verkehr im Bereich der vorhandenen Ein- und Ausfahrt wurde ermittelt und führt zu keinen erheblichen Belastungen für das Wohnen.



Entfernung zwischen Wohngebäude am Fürstst-Gerbert-Weg und Parkplatz (Quelle: LUBW Kartendienst)

3.3 Veranstaltungsbetrieb

Die Brauerei Rothaus veranstaltet seit einigen Jahren mehrere Großveranstaltungen im Jahr. Das Pur-Konzert anlässlich des Firmenjubiläums im Jahr 2016 (225 Jahr Rothaus, 60 Jahre Tannenzäpfle) stellte in der Veranstaltungsreihe mit 10.000 Besuchern eine Ausnahme dar. Inzwischen hat sich ein jährlicher Veranstaltungsbetrieb mit mehreren Großveranstaltungen etabliert. Der Bebauungsplan schafft die räumlichen Voraussetzungen für Veranstaltungen, ist aber nicht geeignet zur Regelung des Veranstaltungsbetriebs. Art der Veranstaltung, Größe, Dauer etc. sind jeweils Gegenstand der zu beantragenden Genehmigung. Die behördlichen Auflagen hinsichtlich Ordnung und

Parkierung wurden in der Vergangenheit jeweils sorgfältig umgesetzt. Die höchstzulässige Zahl seltener Ereignisse im Sinne der Freizeitlärm Richtlinie von 18 Veranstaltungstagen im Jahr wurde bisher nie erreicht.

3.3.1 Externe Veranstaltungen

Hinsichtlich der vorliegenden Planung ist zu unterscheiden zwischen den jährlichen Veranstaltungen auf dem Brauereiareal nördlich der Landesstraße und den Veranstaltungen im Geltungsbereich. Die Veranstaltungsnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Parkierungsflächen und Laufwege befinden sich jedoch teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und werden im Rahmen der Planung näher betrachtet.

Auf dem Areal nördlich der Landesstraße findet jährlich das zweitägige Food-Truck-Festival, das Bike Giro Hochschwarzwald (MTB Rennen) und das Rothaus Classics (Oldtimertreffen) statt. Alle Veranstaltungen finden am Tag statt und die Besucher verlassen das Gelände vor 22 Uhr. Hinsichtlich Dauer und Besucherzahlen nimmt das Food-Truck-Festival eine besondere Rolle ein.

Food-Truck-Festival	Samstag 12 bis 21 Uhr, 5.000 - 7.500 Besucher
	Sonntag 11 bis 18 Uhr, 3.000 - 7.500 Besucher

Bei den Veranstaltungen wurde die Fläche im Osten des Geltungsbereichs bereits als temporäre Stellplatzfläche eingerichtet. Mit dem Bebauungsplan wird hier ein geordnetes Stellplatzangebot mit ca. 100 Stellplätzen, Linksabbiegespur und fußläufiger Anbindung in Richtung Bushaltestelle und weiter in Richtung Brauereigasthof geschaffen.

Auch die vorhandene Parkplatzfläche zwischen dem „Hüsli“ und der Rothausener Straße wurde von den Besuchern genutzt. Auf der Grundlage des Bebauungsplans kann diese Fläche zukünftig in ausreichender Entfernung zu den schutzwürdigen Wohnlagen nach Norden um ca. 50 Pkw-Stellplätze und ca. 5 Stellplätze für Reisebusse erweitert werden. Über den vorhandenen Fußweg vor der Tourismusinformation gelangen die Festbesucher in Richtung Kreisverkehr und weiter zur Brauerei.

Je nach Bedarf wurde für die Durchführung von Großveranstaltungen auf einer südlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche eine temporäre Stellplatzfläche eingerichtet, womit jeweils ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden konnten. Dabei wurde das Potenzial dieser Fläche längst nicht ausgeschöpft. Aufgrund der Größe dieser Fläche war das Stellplatzangebot kein begrenzender Faktor für Großveranstaltungen der Brauerei.

Die zusätzlichen Stellplatzflächen im Norden bzw. die geordnete Parkierung im Osten führen insofern zu keiner Erhöhung der Besucherzahlen und auch zu keinen Mehrbelastungen für das Wohnumfeld. Durch das erhöhte Parkplatzangebot ergeben sich weniger Fußgängerbewegungen im Wohnumfeld, da das südlich gelegene Angebot temporärer Stellplätze reduziert werden kann. Hinsichtlich der gebietsexternen Veranstaltungen führt die Bebauungsplanaufstellung insgesamt zu keinen Mehrbelastungen für das Wohnumfeld.

3.3.2 Interne Veranstaltungen

Im Geltungsbereich wurde jährlich ein eintägiges Sportevent und ein zweitägiges Oktoberfest veranstaltet.

Mudiator-Hindernislauf	Sonntag 8 bis 17 Uhr max. 4.000 Besucher (Teilnehmer + Zuschauer)
------------------------	--

Badisches Oktoberfest	Freitag 18 bis 23 Uhr, Samstag 18 bis 23 Uhr jeweils 2.000 - 2.500 Besucher
-----------------------	--

Bei beiden Veranstaltungen handelt es sich um Großveranstaltungen mit Lautsprecheranlagen und entsprechend hohem Störpotenzial. Die Sportveranstaltung erfreut sich

einer großen Besucherzahl, findet aber ausschließlich während der Tageszeit statt. Das Oktoberfest hingegen reicht bis in die Nachtzeit hinein und muss daher näher betrachtet werden. Damit das Festgelände bis 23 Uhr geräumt ist, endet die Musik um 22:30 Uhr. Bei den letzten beiden Oktoberfestveranstaltungen sind ca. 70 % der Besucher mit den Bussen des Veranstalters angereist. Auch die sonstigen Busse können während der Veranstaltung auf dem Parkplatz nördlich der Landesstraße untergebracht werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Festgelände im Osten als Veranstaltungsfläche ausgewiesen. Die Größe des Festplatzes bleibt unverändert. Mit dem Bebauungsplan wird aber eine geordnete Erschließung der Fläche gesichert. Schon durch die Flächengröße und die damit begrenzte Zeltgröße ist das Oktoberfest limitiert auf 2.500 Besucher.

Die multifunktionale Fläche im Westen kann während derartigen Veranstaltungen als Parkplatz oder als ergänzende Veranstaltungsfläche genutzt werden. Sie eignet sich insbesondere für Ausstellungen und für eine Parkplatzerweiterung nach Norden. Veranstaltungen mit hohem Störpotenzial sind hier nicht vorgesehen.

Derzeitige und künftige Veranstaltungen der beschriebenen Art bedürfen jeweils einer gesonderten Genehmigung, die im Bedarfsfall – und grundsätzliche Zulässigkeit vorausgesetzt – mit konfliktvermeidenden Auflagen zu versehen ist – und bisher auch immer wieder versehen wurde.

3.4 Lärmbelastung

Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde der Freizeitlärm von 2 Szenarien, einer regelmäßigen Nutzung und einer seltenen Veranstaltung, untersucht.

Im Ergebnis sind durch die typischen, nicht nur selten auftretenden Nutzungen des Plangebiets in der Nachbarschaft keine Überschreitungen der Richtwerte der hier anwendbaren Freizeitlärm-Richtlinie zu erwarten.

Bei der Durchführung einer Großveranstaltung mit lauter Livemusik, wie es bereits bei vergangenen Oktoberfest-Veranstaltungen der Fall war, ist zu erwarten, dass in der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) trotz der Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Umfeld teilweise selbst die Richtwerte für seltene Veranstaltungen überschritten werden. Deshalb können Veranstaltungen bis in die Nachtzeit nur unter besonderen Voraussetzungen durchgeführt werden, nämlich wenn diese im Einzelfall durch eine hohe Standortgebundenheit begründet und bei Betrachtung des Einzelfalls für die Nachbarschaft zumutbar sind. Der Bebauungsplan trifft insoweit schon mangels ausreichender Rechtsgrundlagen hierfür keine für Behörden, Veranstalter oder Nachbarn bindenden Festsetzungen.

Vielmehr werden vom Gutachter Maßnahmen empfohlen, die dem Veranstalter durch die zuständigen Behörden einzelfallbezogen aufzugeben sind und nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden können. Die empfohlenen Maßnahmen werden unter Punkt 3.6 aufgeführt. Der planerische Ausschluss solcher Veranstaltungen ist damit nicht erforderlich, ihre Umsetzung unter den genannten Voraussetzungen und mit entsprechenden Einschränkungen grundsätzlich möglich.

3.5 Luftverunreinigung

Im Alltagsbetrieb sind aufgrund der im Gebiet zulässigen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen zu erwarten. Auch der Naherholungsbetrieb an den Wochenenden sowie Veranstaltungen mit geringem Besucherverkehr werden aufgrund der weitläufigen Situation mit großer Distanz zu nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu keinen erheblichen

Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnlagen und das Ferienheim führen. Bei der Betrachtung möglicher Schadstoffeinträge ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der vorherrschenden Luftströmungen aus Südwest mögliche Schadstoffemissionen eher von den Wohngebieten ferngehalten als diesen zugeführt werden.

Allenfalls bei Großveranstaltungen kann es vorübergehend zu erhöhten Belastungen zum Beispiel durch den abfahrenden Besucherverkehr kommen. Dies ist jedoch stark von Art und Größe der Veranstaltung abhängig und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Genehmigung zukünftiger Großveranstaltungen zu bewerten.

3.6 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung

Im Rahmen der Planaufstellung wurden verschiedene Möglichkeiten geprüft, die Konfliktlage zwischen dem Wohnen und dem Parkplatz- und Veranstaltungsbetrieb zu minimieren. Bereits im August 2020 wurde auf Antrag der Gemeinde zum Schutz der Anwohner am Fürstabt-Gerbert-Weg einseitig ein eingeschränktes Halteverbot, das an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 6 – 22 Uhr Gültigkeit hat, angeordnet.

Die Gemeinde wird darüber hinaus weitere Maßnahmen ergreifen, um unerwünschtes Parken in kurzer Distanz zu den Wohngebäuden zu untersagen, und damit auch ein geordnetes Busparken in ausreichender Entfernung weiter nördlich sicherstellen. Angestrebt werden Halteverbote im Bereich der Parkplatzzufahrt und der ehemaligen Straßenfläche südlich des Parkplatzes. Derartige ordnungsrechtliche Maßnahmen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sie werden jedoch aufgrund der Erkenntnisse aus dem Planaufstellungsverfahren umgesetzt.

Zur Konfliktminderung und zur Verbesserung der Parkplatzsituation werden im Bebauungsplan neue Parkplatzflächen ausgewiesen. Mit der Veranstaltungsfläche im Osten wird außerhalb der Veranstaltungstage ein zusätzliches Parkplatzangebot mit ca. 100 Stellplätzen bereitgestellt, das den Parkplatz an der Rothauser Straße ergänzen und entlasten wird. Zur Erhöhung der Akzeptanz wird die Fläche mit einem direkten Fußweg an den Brauereigasthof angebunden.

Zudem werden jetzt schon die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, den Parkplatz an der Rothauser Straße bei weiterem Bedarf nach Norden um ca. 50 Pkw-Stellplätze und ca. 5 Stellplätze für Reisebusse zu erweitern. Durch zusätzliche Stellplätze kann auch dem erhöhten Stellplatzbedarf an Spitzentagen Rechnung getragen werden. Die Parkplatzerweiterung wird über die bestehende Zufahrt erschlossen und führt zu zusätzlichen Fahrzeugbewegungen in diesem Bereich. Sie bietet aber auch die Möglichkeit, ein Halteverbot im Süden des bestehenden Parkplatzes in Zukunft wirksam durchzusetzen, was zu einer spürbaren Verbesserung führen wird. Zusätzliche Konflikte werden hierdurch nicht begründet, da der Abstand zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Sonderbaufläche nach Norden hin deutlich zunimmt.

Im Sinne einer städtebaulichen Gliederung wurden die Wohnlagen und das Ferienheim im Südwesten bei den Veranstaltungen der Brauerei von Anfang an berücksichtigt. Zur Minimierung möglicher Konflikte wurde das Festgelände im Osten in großer Entfernung zu den schutzwürdigen Nutzungen vorgesehen. Die Veranstaltungsfläche befindet sich in ca. 230 m Entfernung zu den Wohngebäuden im Fürstabt-Gerbert-Weg und wird durch hohe Bäume optisch abgeschirmt, die erhalten werden sollen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Verlagerung des Festplatzes weiter nach Osten geprüft. Dies kommt aus Gründen der geschützten Waldflächen und aufgrund der dann fehlenden Anbindung an die Brauerei jedoch nicht in Betracht. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände wurden ebenfalls geprüft, werden aber aufgrund der unzureichenden Wirkung auf maßgebende Schallquellen (Zelt Dach,

Besucher im Freien) und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie des denkmalgeschützten „Hüsli“ mit seinem schwarzwaldtypischen Umfeld verworfen.

Bei Großveranstaltungen werden die vorhandenen Parkplätze nördlich der Landesstraße und an der Rothauser Straße genutzt. Bei Veranstaltungen auf dem Brauereiareal steht zusätzlich noch der Festplatz im Osten des Geltungsbereichs als Parkplatz zur Verfügung. Je nach Bedarf wird zudem ein temporärer Parkplatz auf einer südlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche eingerichtet, womit ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden können. Vom temporär eingerichteten Parkplatz im Süden werden die Besucher entlang der Rothauser Straße zum Festgelände geführt.

Zur Vermeidung der Fußgängerströme nahe dem Wohngebiet wurde geprüft, ob die Wiesenflächen nördlich der Landesstraße zumindest vorübergehend als Stellplatzfläche für Festbesucher genutzt und der Besucherlärm beim Verlassen des Festgeländes damit von den Wohnlagen fern gehalten werden kann. Da es sich um einen sensiblen Magerrasen handelt, der bei feuchter Witterung vom Reifendruck zerstört würde, musste diese Überlegung aus ökologischen Gründen verworfen werden.

Zum Schutz der Wohnlagen soll der gesamte Busverkehr während des Oktoberfestes auf dem Parkplatz nördlich der Landstraße abgewickelt werden. Der Parkplatz kann sowohl die Busse des Veranstalters als auch die sonstigen Busse aufnehmen. Damit kann ein Großteil der Besucher von den Wohnlagen ferngehalten und auf kurzem Weg zur Veranstaltung und auch wieder zurückgeleitet werden. Der Busverkehr zukünftiger Veranstaltungen im Brauereigelände (z. B. Food-Truck-Festival) kann nach Ausbau der Parkierungsflächen im Geltungsbereich auch hier verträglich abgewickelt werden.

Bei allen Veranstaltungen der Brauerei sind erforderliche Genehmigungen zu beantragen, Besucherlenkungs- und Parkierungskonzepte vorzulegen und die behördlichen Auflagen zu berücksichtigen. Voraussetzungen ergeben sich u.a. aus dem öffentlichen Baurecht, Versammlungsgesetz, Polizeirecht u.a.m. Dabei sollen auch die Empfehlungen des Gutachters im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen sind von der Veranstaltung im Einzelfall abhängig und nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan regelbar:

- Veranstaltungen bis in die Nachtzeit können nur in einem begrenzten Rahmen durchgeführt werden, wenn diese im Einzelfall durch eine hohe Standortgebundenheit im Einzelfall für die Nachbarschaft zumutbar sind oder über weitreichende Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass die jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden
- Veranstaltungen sind so zu organisieren, dass Bereiche mit hoher Schallabstrahlung (Konzert, Lautsprecher, Festzelt) möglichst im Osten des Geltungsbereichs angeordnet werden. Die Veranstaltungsfläche entlang der Rothauser Straße kann die Festplatzfläche durch weniger störende Einheiten ergänzen oder für Veranstaltungen mit geringerer Schallabstrahlung (z. B. Ausstellungen) genutzt werden.
- Festzelte sollten auf der Südwestseite zum Ort doppellagig ausgeführt werden, sodass eine erhöhte Schalldämmung die Abstrahlung zum Ort reduziert.
- Die Beschallung im Zelt ist auf die Zeit bis 22:30 Uhr zu begrenzen und die Gesamtdauer, bis die Besucher das Festzelt verlassen haben, auf 23 Uhr.
- Der gesamte Busverkehr soll über den Parkplatz nördlich der Landesstraße abgewickelt werden. Ergänzend auch im Norden und Osten des Plangebiets.
- Der Laufweg der Besucher, die auf dem temporären Parkplatz im Süden parken, sollte auf der Ostseite der Rothauser Straße entlang der Tourismusinformation geführt werden.

- Am Laufweg der Besucher zum Parkplatz sollten (mobile) Schutzwände eingesetzt werden, die für den Bereich des Tannenhofs eine Abschirmung bieten.
- Die Besucherlenkung sollte durch Ordnungsdienste sichergestellt werden. Eine Anwesenheit ist insbesondere während der Rückkehr zum Parkplatz anzustreben.
- Anwohner im Umfeld sind immer möglichst frühzeitig vor den Festen über die geplante Veranstaltung zu informieren.
- Im Falle trotz Umsetzung dieser Maßnahmen bei den zuständigen Behörden eingehender Beschwerden sollen vor weiteren Veranstaltungen Kontrollmessungen angeordnet werden, um ein verlässliches Bild von der Begründetheit etwaiger weiterer Beschwerden zu erhalten.

3.7 Vergleichsbetrachtung

Dieser Bebauungsplan zielt auf eine Verminderung etwaiger Nachbarschaftskonflikte ungeachtet zusätzlich zugelassener Nutzungsmöglichkeiten, alleine und umfassend schon durch die Schaffung eines zusätzlichen und konfliktärmeren Stellplatzangebotes.

Aus Gründen der Transparenz soll aber noch einmal zusammenfassend dargestellt werden, welche zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten sich erst durch diesen Bebauungsplan ergeben. Dabei ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass die Zulassung von Großveranstaltungen im Einzelfall Sache der zuständigen Behörden bleibt und vom Bebauungsplan insoweit nicht vorweggenommen wird.

Zusätzlich ermöglicht werden:

- Im Osten:
geordnete Zufahrt von der Landesstraße mit Linksabbiegespur
ca. 100 Pkw-Stellplätze
alternativ: Festplatz für Festzelt (max. 2.500 Personen)
- Parkplatz Rothauser Straße:
Erweiterung nach Norden
Stellplätze für ca. 50 Pkw und ca. 5 Reisebusse
alternativ: Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche
- Attraktive Laufwege im Areal für Besucherlenkung
- Zuwächse von Veranstaltungen (Art, Anzahl, Dauer etc.) sind möglich, aber im Einzelfall zu genehmigen und limitiert durch die Zahl seltener Ereignisse im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie

Zusammenfassende Bewertung: Die Ereignisse nehmen aufgrund der Bebauungsaufstellung nicht zu nach Häufigkeit, Umfang oder Art, weil die Begrenzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind. Ihre Zulässigkeit richtet sich nach der Zulässigkeit der Freizeitlärmrichtlinie, wobei die Zahl der seltenen Ereignisse von 18 Tagen pro Jahr in Anspruch genommen werden kann. In Summe sind für die Anwohner keine gegenüber heute höheren Belastungen zu erwarten.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung gem. § 11 BauNVO ein Sondergebiet festgesetzt.

Das Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Heimatmuseum Hüsli“ dient der Unterbringung eines Museums sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen. Dazu zählen im Einzelnen:

- Gebäude und Einrichtungen zum Betrieb eines Heimatmuseums
- Touristeninformation mit Kiosk und einer Verkaufsfläche von max. 100 m²
- Sanitäreinrichtungen
- Stellplätze
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die den vorgenannten Nutzungen dienen

Die Sondergebiete SO2 und SO3 mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsfläche / Parkplatz“ dienen der Schaffung von Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen und einem großflächigen Parkraumangebot für Besucher der Staatsbrauerei Rothaus und der Veranstaltungen und touristischen Angebote im Gebiet. Dazu zählt im Einzelnen:

- Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen
- Pkw- und Bus-Stellplätze sowie Wohnmobilstellplätze für einen wechselnden Personenkreis mit der damit verbundenen technischen Infrastruktur (z.B. Strom, Wasser, Entsorgungsstation)
- Spielplätze- bzw. Spielgeräte
- Kunstwerke, Skulpturen und Exponate (z. B. Zapfenkunstwerk)
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die den vorgenannten Nutzungen dienen

Die Auflistung der zulässigen Nutzungen umfasst überwiegend Nutzungen, die bereits heute am Standort angesiedelt sind. Neben den bereits vorhandenen Nutzungen, dazu zählen die Tourismusinformation, das Heimatmuseum „Hüsli“ sowie der bestehende Parkplatz, wird die Möglichkeit geschaffen, die Flächen rund um das Heimatmuseum weiterzuentwickeln. Im Osten des Plangebiets ist eine multifunktionale Veranstaltungsfläche (Festplatz) vorgesehen, die zudem Ergänzungs- und Ausweichmöglichkeiten zum Parken bietet und die vorhandene Situation entlastet. Ein entsprechendes Flächenangebot wird auch im Westen zwischen dem vorhandenen Parkplatz und dem Zapfenkunstwerk geschaffen. Es eignet sich insbesondere für Ausstellungen oder für eine Erweiterung des Parkraumangebots nach Norden zugunsten des gestiegenen Bedarfs durch Pkw und Busse und zur Entspannung der Parkplatzsituation im Süden. Die zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen entsprechen dem vorhandenen Gebietscharakter. Unerwünschte Nutzungen und bauliche Entwicklungen werden durch den konkretisierten Nutzungskatalog ausgeschlossen. Damit wird eine moderate Entwicklung des Areals sichergestellt.

Zur Erweiterung oder Erneuerung der Tourismusinformation wird ein Spielraum für ein großzügiges Gebäude im SO1 geschaffen. Das denkmalgeschützte Hüsli wird über den Bestandsschutz hinaus durch ein Baufenster gesichert. Im SO2 und SO3 sind hochbauliche Entwicklungen durch festinstallierte Gebäude jedoch nicht erwünscht und deshalb ausgeschlossen. Abweichend hiervon können lediglich fliegende Bauten und Nebenanlagen bis 30 m³ Bruttorauminhalt zugelassen werden. Als fliegende Bauten gelten bauliche Anlagen entsprechend § 69 LBO, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und abgebaut zu werden (z.B. Festzelt).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundfläche (GR) bzw. die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bestimmt.

In den Sondergebieten wird für die jeweiligen Baufenster durch Einschrieb eine zulässige Grundfläche festgesetzt. Über die Ausnutzung der Baufenster hinaus besteht jedoch insbesondere durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten ein hoher Bedarf baulicher Flächeninanspruchnahme. Deshalb werden in den einzelnen Baugebieten deutliche Überschreitungsmöglichkeiten zugelassen. Der Umfang richtet sich im jeweiligen Baugebiet nach den bestehenden Flächeninanspruchnahmen und den erforderlichen Entwicklungsspielräumen. Gleichzeitig wird ein hoher Anteil unversiegelter Freiflächen gesichert. In der Gesamtbetrachtung von SO1-SO3 kann die zulässige Grundfläche überschritten werden bis zu einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von GRZ 0,4. Damit wird ein unversiegelter Freiflächenanteil von mind. 60% innerhalb der Baugebiete sichergestellt.

Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird bezogen auf Meter über Normalnull begrenzt. Die Gebäudehöhe im SO1 liegt beim Hüsli bei rund 12 m und orientiert sich an der Höhe des Gebäudebestands. Die Gebäudehöhe für den Kiosk/Touristinfo liegt bei rund 10 m und bietet Spielraum für einen großzügigen Neubau mit Sattel- oder Walmdach. In den Sondergebieten SO2 und SO3 sind derartige Gebäude unzulässig. Mit der festgesetzten Oberkante wird jedoch die Höhe von baulichen Anlagen wie Festzelte, Skulpturen etc. auf rund 30 m begrenzt. Dies entspricht der Höhe eines ausgewachsenen Waldes. Damit soll ein Übertreten des Waldes vermieden werden. Überschreitungen der festgesetzten Oberkante können ausnahmsweise und für einen begrenzten Zeitraum zugelassen werden, womit beispielsweise ein höheres Zirkuszelt oder ein Riesenrad aufgestellt werden könnte. Dies setzt aber voraus, dass weder Gefahren noch erhebliche Beeinträchtigungen durch die Anlagen zu befürchten sind.

4.3 Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze (ST) und Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, um die vorgesehen Parkflächen herzustellen sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Stellplatzanordnung zu gewährleisten. Garagen und Carports sind zur Wahrung des Gebietscharakters und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds ausgeschlossen. Aus gleichem Grund sind große Nebenanlagen nur in den Baufenstern im SO1 zulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Grün- und Waldflächen sind zum Erhalt der wertvollen Grünstrukturen naturnah zu bewirtschaften. Wegeflächen zur Vernetzung der Wegestrukturen einschließlich der Entwässerung sind zulässig. Eine Beleuchtung der Wegeflächen für eine sichere Wegeleitung wird ebenfalls zu gelassen. Dabei gilt es zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung zu beachten (z. B. LED-Leuchten).

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen und sonstige Aufenthaltsflächen im Freien mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Dies betrifft insbesondere die neu geplante Veranstaltungsfläche. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Fettwiese zu unterhalten.

Die zu den Baufenstern in einem Umkreis von 30 m vorhandenen Waldflächen sind niederwaldartig zu bewirtschaften. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem

Grundstückseigentümer und der zuständigen Forstbehörde sichert die Umsetzung der niederwaldartigen Bewirtschaftung.

Sowohl die öffentliche Grünfläche (0,21 ha) als auch die Maßnahmenfläche F1 (ca. 0,51 ha) sind als mageres Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Der Maßnahmenplan sieht zum Schutz des Grünlands eine Beschränkung des Mähens auf ein bis höchstens zweimal pro Jahr vor.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

4.5 Pflanzmaßnahmen und Erhaltungen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung und eine Einbettung in die Landschaft gewährleistet werden. Die Bäume im Bereich des Heimatmuseums Hüsli und des Kiosks sowie die Baumreihe nach Nordwesten führend werden als ortsprägend eingestuft. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

Entlang der Rothausener Straße soll zur Abgrenzung des Straßenraums eine vorhandene Baumreihe durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte und hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen bis zu 3 m verschoben werden.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer

Dächer von Gebäuden sind in ortstypischer Bauweise mit Sattel- oder Walmdach und einer entsprechenden Dachneigung herzustellen. Ein schwarzwaldtypischer und funktional begründeter Dachüberstand wird empfohlen. Die Vorgaben gelten jedoch nicht für fliegende Bauten wie Festzelte.

5.2 Werbeanlagen

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Blendwirkung durch Werbeanlagen oder Beleuchtungen in Richtung der Landesstraße L170 zu vermeiden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße L170 darf nicht beeinträchtigt werden.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten 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.

5.4 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.

5.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet bietet ausreichend Raum für eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets. Das Regenwasser ist zur Entlastung der Kanalisation über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Dies trägt auch zur Klimaverbesserung und Grundwasserneubildung bei. Über eine belebte Bodenschicht wird das Regenwasser gereinigt und schadlos in den Wasserkreislauf zurückgeführt.

Wie das für den Festplatz und den Straßenanschluss im Nordosten vorgelegte Entwässerungskonzept vom Büro Kaiser aus Waldshut-Tiengen aufzeigt, ist die Versickerung und Rückhaltung vor Ort möglich. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ist ein Festbetrieb mit großem Festzelt zu berücksichtigen.

6 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bauabwägungsaufstellung 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.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde 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.

Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bauabwägungsplans integriert.

7 BODENORDNUNG

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

8 KOSTEN

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

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Waldfläche	ca.	10.326 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	4.308 m ²
Private Verkehrsfläche	ca.	295 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.480 m ²
Sondergebiet SO1	ca.	13.461 m ²
Sondergebiet SO2	ca.	5.981 m ²
Sondergebiet SO3	ca.	9.595 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	45.445 m²

Grafenhausen, den 02.12.2021


Christian Behringer
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0 76 1/368 75-0 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.

Grafenhausen, den 11.04.2022


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 16.04.2022.

Grafenhausen, den 16.04.2022


Christian Behringer
Bürgermeister