



1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Rothaus - Hüsl“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 19.02.2026

Fassung: Satzung



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1 ALLGEMEINES

Die Holzhütte „Zäpflehütte“ der Badischen Staatsbrauerei Rothaus AG wurde im Zuge der Erweiterungspläne des SC Freiburg Stadions abgebaut und erhielt eine neue Heimat auf dem bestehenden Brauereigelände. Ziel dieser Verlegung war die Integration der Hütte in die vorhandene Veranstaltungsfläche, um das Angebot für Besucher und Gäste zu erweitern.

Durch die Einbindung der „Zäpflehütte“ in das Brauereigelände wurde nicht nur die Attraktivität des Standorts gesteigert, sondern auch eine besondere Verbindung zwischen der traditionellen Braukultur und regionalen Veranstaltungen gefördert. Die Hütte wurde Bestandteil des bestehenden Entwicklungskonzepts für den südlichen Teil des Brauereigeländes und diente als wertvolle Ergänzung für diverse temporäre Nutzungen. Dazu zählten insbesondere Events wie das Oktoberfest, für das auf der angrenzenden Fläche regelmäßig ein Festzelt errichtet wurde.

Der Bebauungsplan „Rothaus – Hüsli“ trat am 16.04.2022 in Kraft. Um die Holzhütte „Zäpflehütte“ in das Festgelände zu integrieren, war eine Änderung erforderlich. Die Bebauungsplanänderung konnte auf eine Deckblattänderung beschränkt werden und setzte anstelle einer Waldfläche ein Sondergebiet mit einem Baufenster für die Veranstaltungshütte fest.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Rothaus – Hüsli“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen der Bebauungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

- | | |
|---|---|
| 17.10.2024 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss und billigt den vorgelegten Vorentwurf 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. |
| 13.11.2024 bis
16.12.2024 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben vom
12.11.2024
bis 16.12.2024 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 16.10.2025 | Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |

10.11.2025 bis 12.12.2025	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 06.11.2025 bis 12.12.2025	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
19.02.2026	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Parallel zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde durch das Büro galaplan decker eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutz durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

- Mensch

Die Zäpflehütte wird keine Lärm- oder Schadstoffemissionen verursachen, die die menschliche Gesundheit beeinträchtigen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung von der Fichtner Water & Transportation GmbH durchgeführt.

- Tiere, Pflanzen, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt lediglich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Ansonsten sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit noch unversiegelt und besteht aus einer mittelwertigen Waldfläche (Fichtenbestand). Durch die Errichtung der Zäpflehütte gehen 3.438 m² Waldfläche dauerhaft verloren, was ein Ökopunktedefizit zur Folge hat.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden die Pflanzung einer Feldhecke und die Anlage von extensiven Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung sowie der Umbau von naturfernen Fichtenbeständen in naturnahe Tannen-Mischbestände im Gemeindewald Grafenhausen (außerhalb des Geltungsbereichs) umgesetzt. Hierdurch können die Eingriffe sowohl naturschutzrechtlich als auch forstrechtlich vollständig kompensiert werden.

Bezüglich des Artenschutzes ergibt sich eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen „Vögel“, „Fledermäuse“ und „Sonstige Säugetiere“. Zum Schutz dieser Artengruppen wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einem Artenschutzgutachten festgelegt, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Büro galaplan decker erstellt wurde. Unter Einhaltung der Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

- Boden und Fläche

Die Böden im Plangebiet (Braunerde) weisen hinsichtlich ihrer Funktionen eine mittlere Gesamtbewertung auf.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Durch die Errichtung der Zäpflehütte kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von lediglich 324 m². Die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bleiben auch zukünftig unbebaut. Die Inanspruchnahme der freien Landschaft (aktuell Wald) ist somit nur kleinflächig, die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche gering.

Das kleine Ökopunktedefizit beim Schutzgut Boden wird durch die Überkompensation beim Schutzgut Tiere und Pflanzen mitausgeglichen.

▪ Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Plangebiet oder angrenzend sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Auch Überflutungsflächen sind nicht ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Grundwassergeringleiter. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 363 mm pro Jahr hoch.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser sind insgesamt als unerheblich einzustufen, da sich durch die geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung nur eine unbedeutende Verschlechterung der Versickerung und der Grundwasserneubildung ergeben.

Bzgl. der Versickerung wird das Konzept des alten BPlans „Rothaus - Hüslı“ aus dem Jahr 2022 übernommen (Versickerung über die belebte Bodenschicht).

▪ Klima und Luft

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Waldflächen, die eine hohe kleinklimatische Funktion erfüllen. Vorbelastungen durch Überhitzungserscheinungen sind nicht vorhanden, da der Änderungsbereich derzeit noch unversiegelt ist.

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen kommt es zukünftig zu Überhitzungserscheinungen. Auch die Rodung der Waldflächen wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus. Da die Waldflächen aber nicht als Klimaschutzwald ausgewiesen sind und sich im nahen Umfeld viele weitere und auch deutlich großflächigere Waldflächen befinden, wird insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes erwartet. Die Ausweisung einer Grün- bzw. Maßnahmenfläche und die Pflanzung von Gehölzen kommen dem Schutzgut Klima / Luft zugute und minimieren die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auf ein verträgliches Maß.

▪ Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist nicht als überregional bedeutsamer Landschaftsraum einzustufen.

Das betroffene Waldstück ist zwar ganz im Westen als Erholungswald der Stufe 2 und somit als „Wald mit relativ großer Bedeutung für die Erholung“ ausgewiesen, allerdings befinden sich im Waldstück keine Erholungseinrichtungen wie Wege, Sitzbänke, Sportgeräte etc. Es handelt sich um einen von Nadelbäumen (vorwiegend Fichten) aufgebauten Bestand, der auch für das Landschaftsbild nicht von besonderer Bedeutung ist.

Der Änderungsbereich bleibt auch zukünftig – bis auf die 324 m², auf denen die Zäpflehütte errichtet wird – unversiegelt. Durch das Anlegen von extensiven Wiesenflächen und die Pflanzung von Gehölzen lassen sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes auf ein unerhebliches Maß minimieren.

▪ Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale, denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Kulturdenkmale oder Sachgüter vorhanden.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

▪ Lärmschutz und Betriebskonzept der Zäpflehütte

Ein Großteil der Stellungnahmen betraf befürchtete nächtliche Lärmbelastungen, insbesondere durch Musik im Außenbereich, abwandernde Gäste, Fahrzeugbewegungen und eine unzureichende Kontrolle der Auflagen. Kritisiert wurde vor allem die geplante Nutzung an bis zu 70 Tagen im Jahr mit bis zu 150 Personen sowie eine mögliche Verlängerung in die Nachtstunden.

Als Reaktion auf diese Bedenken überarbeitete die Brauerei die Architekturpläne nach der Offenlage: Wände und Decken der Zäpflehütte wurden schallgedämmt, die Fenster an der Südwestfassade wurden nicht mehr offenbar, und Türen sowie Fensteranordnungen optimiert, um die Schallemissionen direkt an der Quelle zu reduzieren. Damit reagierte die Brauerei auf die Rückmeldungen der Anwohner und erhöhte die Wirksamkeit des Lärmschutzes deutlich.

Die schalltechnische Untersuchung bestätigte, dass unter diesen Voraussetzungen der Betrieb sowohl tagsüber als auch nachts verträglich sei. Musikbeschallung im Außenbereich war nicht vorgesehen, und ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer sicherte die Einhaltung des Konzepts. Großveranstaltungen bleiben gesondert genehmigungspflichtig.

▪ Nutzungstage und Zumutbarkeit

Die Anwohner forderten eine Reduzierung der Nutzungstage und feste Nachtruhe. Die Gemeinde hielt jedoch an 70 Tagen fest, um den wirtschaftlich tragfähigen Betrieb sicherzustellen, auch wenn die Höchstzahl voraussichtlich nicht erreicht werde. Regelmäßige Veranstaltungen unterliegen strengeren Lärmgrenzwerten als seltene Großereignisse.

▪ Kontrolle und Parkierung

Einige Einwände bezogen sich auf unzureichende Kontrolle bei Parkplätzen, Gästezahlen und Einhaltung der Regeln. Die Gemeinde verwies darauf, dass dies nicht Gegenstand des Bebauungsplans sei und die vorhandenen Parkmöglichkeiten ausreichend seien. Ergänzend zur Bebauungsplanänderung wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Brauerei geschlossen.

▪ Zusätzliche Schutzmaßnahmen

Vorschläge wie eine multifunktionale Lärmschutzwand wurden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht umgesetzt. Die bauliche Dämmung der Hütte sei ausreichend, eine Wand sei nicht erforderlich.

▪ Anpassung der Grundfläche

Im Zuge der Überarbeitung der Architekturpläne wurde den Eingangsbereich zwischen Gebäude und Toilettenanlage überdacht, um den Schallschutz weiter zu verbessern. Dadurch wurde eine Anpassung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Diese wurde von 180 m² auf 260 m² erhöht.

Die maximal zulässige versiegelte Fläche blieb mit 324 m² unverändert, da Nebenanlagen bereits berücksichtigt waren. Zusätzliche Umweltwirkungen oder nachteilige städtebauliche Effekte wurden nicht gesehen. Eine erneute Beteiligung war daher nicht erforderlich.

5 ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

▪ Alternativenprüfung und Standortwahl

Es wurde geprüft, ob der Eingriff in Waldflächen vermeidbar war. Ergebnis war, dass innerhalb des bestehenden Veranstaltungsbereichs keine geeigneten Alternativen ohne Waldinanspruchnahme bestanden. Die Fläche SO2 war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan auf das funktional notwendige Maß für Festzelt und Infrastruktur reduziert worden.

Untersuchte Alternativstandorte wurden aus klaren Gründen verworfen: Nördlich der Landesstraße lag ein geschütztes Biotop vor, westlich sprachen Lärmschutz und ein höherwertiger Waldbestand dagegen, südlich grenzte das denkmalgeschützte Hüsli an, östlich befanden sich festgesetzte Maßnahmenflächen. Andere Flächen verfügten nicht über die erforderlichen Parkmöglichkeiten. Der gewählte Standort blieb damit die einzige realistische Option. Begründung und Umweltbericht wurden ergänzt.

Die Waldumwandlungsfläche wurde vollständig in den Geltungsbereich mitaufgenommen, sodass sie im zeichnerischen Teil nicht mehr als Waldfläche dargestellt ist.

▪ Waldumwandlung und forstrechtliches Verfahren

Im Rahmen der Offenlage wurden keine weiteren inhaltlichen Anregungen vorgebracht. Die Darstellungen zur Waldumwandlung im Umweltbericht wurden als vollständig bewertet. Die erforderliche Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 Abs. 2 LWaldG wurde vom Regierungspräsidium, Abteilung Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion, am 12.02.2026 für eine 3.438 m² große Waldfläche erteilt. Damit lag vor dem Satzungsbeschluss die notwendige forstrechtliche Zustimmung vor.

Nach dem Satzungsbeschluss wird noch der Waldumwandlungsantrag gemäß § 9 LWaldG aufgesetzt und an die Forstbehörde versendet.

Bereits zuvor war für den ursprünglichen Bebauungsplan „Rothaus-Hüsli“ eine waldrechtliche Genehmigung nach § 9 LWaldG erteilt worden. Für die 1. Änderung war jedoch eine erneute dauerhafte Waldumwandlung erforderlich, die nun gesondert geregelt wurde.

▪ Eingriffsregelung und Ökopunktebilanz

Zum Ausgleich des Eingriffs wurden eine Feldhecke mit 1.001 m² sowie eine 2.073 m² große Grünfläche festgesetzt. Das verbleibende naturschutzrechtliche sowie forstrechtliche Defizit wird durch den Waldumbau von naturfernen Fichtenbeständen in einen naturnahen Tannen-Mischwald kompensiert.

Ursprünglich war vorgesehen, auf 12.700 m² Ausgleichsfläche Ökopunkte zu generieren und überschüssige Punkte für andere Verfahren vorzuhalten. Die Untere Naturschutzbehörde stellte jedoch klar, dass nur Maßnahmen ohne rechtliche Verpflichtung bevorratet werden dürfen. Da für 9.454,5 m² eine forstrechtliche Verpflichtung bestand, war eine Anrechnung für andere Verfahren nur für den darüber hinausgehenden Teil zulässig.

Die Planung wurde daraufhin angepasst. Die Ausgleichsfläche wurde auf die zwingend erforderlichen 9.454,5 m² reduziert. Eine Bevorratung von Ökopunkten für andere Bauleitplanverfahren erfolgt nicht. Aus der Maßnahme werden 66.182 Ökopunkte generiert, die vollständig dem vorliegenden Verfahren zugeordnet werden. Damit gilt der Eingriff sowohl forstrechtlich als auch naturschutzrechtlich als ausgeglichen.

Für die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen wurde eine dauerhafte Unterhaltungspflicht vorgegeben.

- Ökologischer Ausgleich
Zur L 170 wurde eine 10 m breite Feldhecke mit heimischen Gehölzen festgesetzt. Ergänzend wurde eine extensive Wiesenfläche ausgewiesen. Fledermauskästen wurden in den angrenzenden Wald verlegt, um Störungen durch den Veranstaltungsbetrieb zu vermeiden.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen
Die im Artenschutzbericht festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden weitgehend als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Dazu zählen Rodungsfristen, Fristen beim Abbau von Holzbiegen und beim Verschluss von vorhandenen Säugetierbauten sowie das Aufhängen von Fledermauskästen
Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 2022 enthaltene Festsetzungen (Beschränkungen der Bauzeiten auf den Tag, Vorgaben zur Vermeidung nächtlicher Beleuchtung sowie Anforderungen an eine fledermausfreundliche Lichtgestaltung), gelten unverändert fort.
- Verkehrssicherheit
Die Straßenverkehrsbehörde erhob keine grundsätzlichen Einwände, forderte jedoch die Freihaltung der Sichtdreiecke an der Einmündung zur L 170. Die Planung berücksichtigte dies, da die festgesetzten Pflanzflächen außerhalb dieser Bereiche lagen.
- Künftige Entwicklungen
Eine zukünftige Ausweitung des Sondergebiets oder zusätzliche Nutzungen entlang der Landesstraße wurden ausdrücklich nicht vorgesehen.

6 PLANUNGALTERNATIVEN

Für die Veranstaltungsfläche SO2 besteht kein weiterer Spielraum. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Fläche auf das notwendige Minimum reduziert, das für Festzelt und Infrastruktur erforderlich ist.

Als Alternativstandorte wurden verschiedene Flächen geprüft und verworfen:

- Auf dem Brauereigelände nördlich der Landesstraße stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Fläche zwischen Landesstraße und Hauptgebäude ist als Biotop ausgewiesen (Nr. 182153370922, Nasswiese südlich Brauerei Rothaus).
- Anfang bis Mitte 2025 wurde eine Fläche westlich von SO2 untersucht, jedoch aus Lärmschutzgründen verworfen. Zudem wären dort nach der Waldabstandsregelung wertvollere Waldflächen mit höherem Laubbaumanteil betroffen gewesen als am jetzigen Standort.
- Südlich grenzt das denkmalgeschützte Hüslı an.
- Östlich befinden sich Maßnahmenflächen mit erhaltenswerten Traufbäumen.
- Weitere Flächen auf dem Rothaus-Gelände scheiden aus, da sie nicht über die erforderlichen Parkmöglichkeiten verfügen, die am aktuellen Standort gegeben sind.

Die Zäpflehütte soll räumlich mit dem Festzelt verbunden werden und ist Teil des Entwicklungskonzepts für den südlichen Teil des Brauereigeländes. Damit wird die Attraktivität des Standorts gesteigert, eine Verbindung von Brautradition und regionalen Veranstaltungen gefördert und zugleich eine flexible Nutzung für Feste wie das Oktoberfest ermöglicht. Da keine geeignetere Alternative in unmittelbarer Nähe besteht, wird am geplanten Standort festgehalten.