



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

Satzung
Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht
Artenschutzbericht
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 19.02.2026

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN DER GEMEINDE GRAFENHAUSEN

über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ und**
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“.**

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 19.02.2026

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ und
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ und

die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 1. Änderung (Deckblatt vom 19.02.2026). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ mit Rechtskraft vom 16.04.2022 wird durch das Deckblatt der 1. Änderung in Teilen überlagert.

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Rothaus - Hüslı“ der Gemeinde Grafenhausen, der am 16.04.2022 in Kraft getreten ist.

§ 3

Inhalt der Änderung

Nach der Begründung vom 19.02.2026 werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich (Deckblatt) ergänzt.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rothaus - Hüslı“ in der Fassung vom 16.04.2022 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rothaus - Hüslı“ in der Fassung vom 16.04.2022 (Datum der Rechtskraft) werden im zeichnerischen Teil im Änderungsbereich nach der Maßgabe des Deckblatts geändert.

Der textliche Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen wird wie folgt um Ziffer 1.1.4, Ziffer 1.4.5 und in Ziffer 1.7.1 ergänzt:

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

1.1.4 Sondergebiet SO4 – Zäpflehütte (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zäpflehütte“ dient der Unterbringung eines Veranstaltungsraums.

Zulässig sind:

- Gebäude in Form einer Holzhütte,
- Kücheneinrichtungen und
- Sanitäreinrichtungen.

1.4 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

1.4.5 Im Sondergebiet SO4 ist die zulässige Grundfläche (GR) der Planeinrichtung (Eintrag im Baufenster) zu entnehmen. Sie darf durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Dachüberstände bis zu einer Grundfläche von insgesamt 324 m² überschritten werden.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO ab einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ sind im SO1 und SO4 nur innerhalb der Baufenster zulässig und im SO2 und SO3 unzulässig.

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

1.9.8 Die Fläche F2 (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Gestaltung“) ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut der Grünfläche ist abzuräumen. Bis zu 20 % der Grünfläche dürfen mit heimischen, landschaftstypischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste bepflanzt werden.

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

1.10.4 Auf der Fläche F3 ist eine zehn Meter breite Feldhecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind standortgerechte, in Grafenhausen heimische, landschaftstypische Gehölzarten gemäß Pflanzliste „Feldhecke“. Damit sich eine artreiche Krautschicht entwickeln kann, muss der Abstand zwischen Bäumen mind. 10 m betragen, der Abstand zwischen großen Sträuchern mind. 2 m. Sträucher derselben Art können in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Die durchschnittliche Gehölzdichte sollte ca. 0,4 Gehölze / m² betragen. Die Feldhecke ist dauerhaft unter Einhaltung der Vorgaben des Merkblattes 1 „Heckenpflege“ des Fachdienstes Naturschutz der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu pflegen. Das Merkblatt ist dem Anhang I des Umweltberichts zu entnehmen.

Pflanzliste: Feldhecke

Zulässig sind:

standortgerechte, in Grafenhausen heimische, landschaftstypische Gehölzarten aus dem Naturraum 155 (Hochschwarzwald) und dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: *Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002*).

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Die Hinweise zu den Bebauungsvorschriften werden in den Ziffern 3.6 und 3.7 wie folgt ergänzt:

3.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

- Auf dem Flurstück Nr. 670/1 der Gemarkung Grafenhausen sind insgesamt 9.454,50 m² Fichtenbestände (2.354,50 m² auf der Maßnahmenfläche Danielweg und 7.100 m² auf der Maßnahmenfläche Hochtannenweg) in naturnahe Tannen-Mischbestände umzubauen.

Die noch stehenden Fichten sind durch Einzelstammhiebe zu entnehmen.

Die Ziel-Artenzusammensetzung für die Ausgleichsfläche Danielweg ist folgende: Weißtanne (*Abies alba*) 50 %, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) 39 %, Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) 9 % und Kirsche (*Prunus*) 2 %.

Die Ziel-Artenzusammensetzung für die Ausgleichsfläche Hochtannenweg ist folgende: Weißtanne (*Abies alba*) 60 %, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) 30 %, Stiel-Eiche (*Quercus robur*) 10 %.

Im Zuge der Jungbestandspflege sind die neu gepflanzten Bäume von konkurrierender Naturverjüngung und Begleitvegetation freizustellen.

Im Zuge der waldbaulichen Umsetzung der Maßnahmen sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Mit den Umbaumaßnahmen und den damit einhergehenden Pflanzungen ist innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss des Bauvorhabens zu beginnen.
Hinweis: Nach Auskunft des Kreisforstamtes ist die Umsetzung der Maßnahmen im Frühjahr 2026 geplant.
- Die Umsetzung ist durch das Kreisforstamt fachlich zu begutachten.

Für alle Hiebsmaßnahmen gilt:

- Die Entnahme der Bäume erfolgt horst- bis truppweise als Auflichtungshieb oder in Einzelstammentnahme. Altbäume sind als Überhälter zu schonen.
- Ast- und Kronenmaterial, Totholz, sturmgeschädigten Altbäumen, Biotopbäume (insb. mit Höhlen, Kavitäten, Rindenabplatzern) sowie Hoch- und Wurzelstubben verbleiben auf der Fläche.
- Keine Befahrung abseits der vorhandenen Erschließungssysteme, keine Eingriffe in den Mineralboden.

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt:

- Die Sämlinge müssen ZüF-zertifiziert sein, aus überprüfbarer forstlicher Herkunft stammen und eine Mindestwuchshöhe von 50 cm aufweisen.
- Der Pflanzabstand ist so zu wählen, dass Verjüngungspflege in den Zwischenräumen möglich ist.
- Die Setzlinge sind mit biologisch abbaubaren Wuchshüllen zu schützen.

Umzusetzende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen:

- Kultursicherungsmaßnahmen: Nachpflanzungen bei Abgang, Freischneiden der Setzlinge in Brombeer- Dominanzbeständen, ggfls. Weitere
- Entnahme von nicht standortgerechten, gesellschaftsfremden und nicht lebensraumtypischen Baumarten und invasiven Arten
- Mischwuchsregulierung, Jungbestandspflege

Grundsätzlich ist die Waldbau-Richtlinie „Waldentwicklungstypen im Klimawandel - WET 2024 - Neue Wege in der Waldbewirtschaftung“ (Hrsg. MLR 2024) zu berücksichtigen (Link s. Anhang des Umweltberichts).

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Grafenhausen und der Rothaus AG gesichert.

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Kompensationsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten (Abgänge sind zu ersetzen) und rechtlich zu sichern. Da der Wald dauerhaft entfernt wird, besteht eine dauerhafte Unterhaltungspflicht der Ausgleichsmaßnahme.

Aufgrund der langen Wirkdauer des naturschutzrechtlichen Ausgleiches sind die Ausgleichsflächen in der kommenden Forsteinrichtung des Gemeindewaldes Grafenhausen mit entsprechendem Verweis auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu dokumentieren.

Der Antrag auf Umwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) wurde vor dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung bei der zuständigen Forstbehörde eingereicht.

Die Waldumwandlung gem. §§ 9 - 11 LWaldG wird nach dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung bei der zuständigen Forstbehörde beantragt.

3.7 Artenschutzmaßnahmen

Vermeidung / Minimierung

- Die Rodung von Bäumen muss im Winter von Anfang Dezember bis Ende Februar (außerhalb der Vogel-Brutperiode und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse) stattfinden.
- Der Abbau der Holzbiegen muss händisch und schonend außerhalb des Winterschlafs der Fledermäuse (d.h. von April bis Oktober) erfolgen. Werden darin Fledermäuse gefunden, so ist der Abbau umgehend zu unterbrechen und eine Fledermaus-Fachkraft zu kontaktieren (Fledermaus-Notfalltelefon der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V.: 0179 4972 995).
- Die beide Säugetierbauten nördlich angrenzend an die neue Zäpflehütte sind, falls möglich, unverändert zu erhalten.
- Sollten die Säugetierbauten aus unbedingt erforderlichen Gründen entfernt werden müssen, sind sie vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit dem zuständigen Jäger zu verschließen. Dies sollte erst ab dem Frühherbst erfolgen, da zu diesem Zeitpunkt die Aufzucht der Jungen abgeschlossen und die Jungtiere ausreichend selbstständig sind, um den Bau zu verlassen. Ein Verschluss ist erst zulässig, wenn die sich darin befindlichen Tiere die Bauten sicher verlassen haben.

Ausgleich

- In den angrenzenden Waldflächen sind vorgezogen fünf Fledermauskästen (erhältlich z.B. bei der Firma Schwegler) anzubringen. Eine Anbringung an bestehenden Bäumen rund um das Festplatzgelände ist aufgrund der zeitweiligen erheblichen Lärmemissionen nicht zulässig. Aufhängung, Kontrolle und Reinigung der Kästen sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands. Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, sodass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden. Die Standorte sollten mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein. Der Mindestabstand der Kästen (auch zu bereits vorhandenen Kästen) sollte 10 m betragen. Die Kästen sind in unterschiedlicher Exposition aufzuhängen. Grund dafür ist in erster Linie die Sonneneinstrahlung, welche zu unterschiedlichem Klima in den Kästen führt. Da Fledermäuse ihre Quartiere je nach Klimabedingungen wechseln, sollten sinnvollerweise Kästen in unterschiedlicher Exposition angeboten werden.

§ 4

Bestandteile der 1. Änderung

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus:

- | | |
|---|----------------|
| a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:1.000 (Deckblatt) | vom 19.02.2026 |
| b) den planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 19.02.2026 |

2. Beigefügt sind:

- | | |
|--|----------------|
| a) Begründung | vom 19.02.2026 |
| b) Umweltbericht (Büro galaplan decker) | vom 19.02.2026 |
| c) Artenschutzbericht (Büro galaplan decker) | vom 19.02.2026 |
| c) Schalltechnische Untersuchung (Büro Fichtner) | vom 05.02.2026 |

Die übrigen Bestandteile des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Rothaus - Hüslü“ gelten unverändert fort, soweit in den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften der vorliegenden 1. Änderung keine abweichende Regelung getroffen wird.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zu Dächern, Werbeanlagen, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Freileitungen und Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung „Rothaus - Hüsli“ wird der Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“ mit Rechtskraft vom 16.04.2022 teilweise überlagert und ersetzt.

Grafenhausen, den 19.02.2026

Bürgermeister
Christian Behringer

Ausfertigungsvermerk

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

Grafenhausen, den

Bürgermeister
Christian Behringer

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 _____.

Grafenhausen, den

Bürgermeister
Christian Behringer