

INHALT

1.	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte	4
1.5	Standortprüfung	4
1.6	Form der Änderung	5
1.7	Planungsverfahren	5
2.	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	6
3.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche	10
3.3	Nebenanlagen	10
3.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.	VERGLEICH DER PLANZEICHNUNGEN	11
5.	WALDUMWANDLUNG	11
6.	UMWELTBERICHT	12
7.	BODENORDNUNG	12
8.	KOSTEN	12
9.	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Holzhütte "Zäpflehütte" der Badischen Staatsbrauerei Rothaus AG wurde im Zuge der Erweiterungspläne des SC Freiburg Stadions abgebaut und erhält nun eine neue Heimat auf dem bestehenden Brauereigelände. Ziel dieser Verlegung ist 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 soll nicht nur die Attraktivität des Standorts gesteigert werden, sondern auch eine besondere Verbindung zwischen der traditionellen Braukultur und regionalen Veranstaltungen gefördert werden. Die Hütte wird Bestandteil des bestehenden Entwicklungskonzepts für den südlichen Teil des Brauereigeländes und dient als wertvolle Ergänzung für diverse temporäre Nutzungen. Dazu zählen insbesondere Events wie das Oktoberfest, für das auf der angrenzenden Fläche regelmäßig ein Festzelt errichtet wird.

Der Bebauungsplan „Rothaus - Hüsli“ trat am 16.04.2022 in Kraft. Um die Holzhütte „Zäpflehütte“ in das Festgelände zu integrieren, ist eine Änderung erforderlich. Die Bebauungsplanänderung kann auf eine Deckblattänderung beschränkt werden und soll an Stelle einer Waldfläche ein Sondergebiet mit einem Baufenster für die Veranstaltungshütte festsetzen.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rothaus - Hüsli“ verfolgt folgende Ziele:

- Erweiterung des Entwicklungskonzepts des südlichen Brauereigeländes
- Integration der Holzhütte als Veranstaltungshütte zur Ergänzung der temporären fliegenden Bauten
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen in größtmöglichem Umfang
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Areals

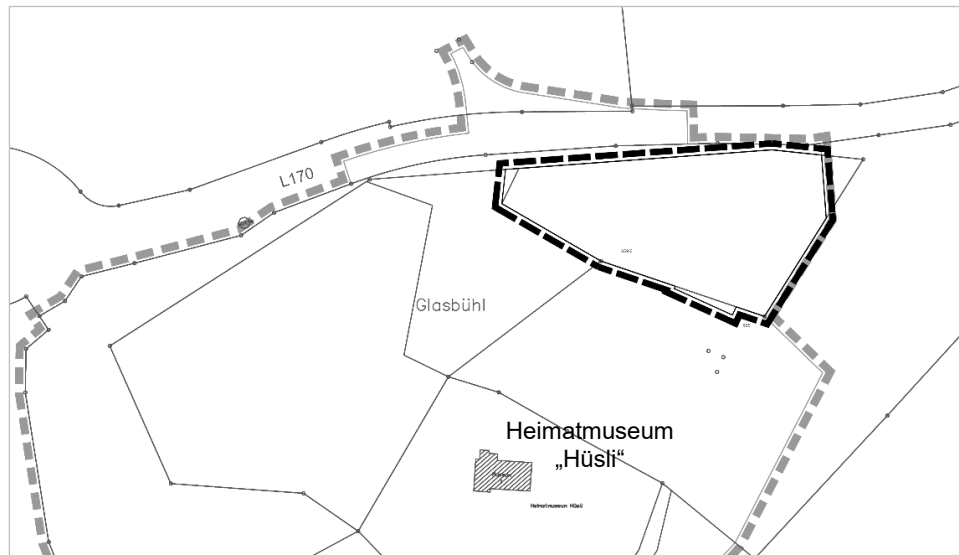
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs in rot (Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW)

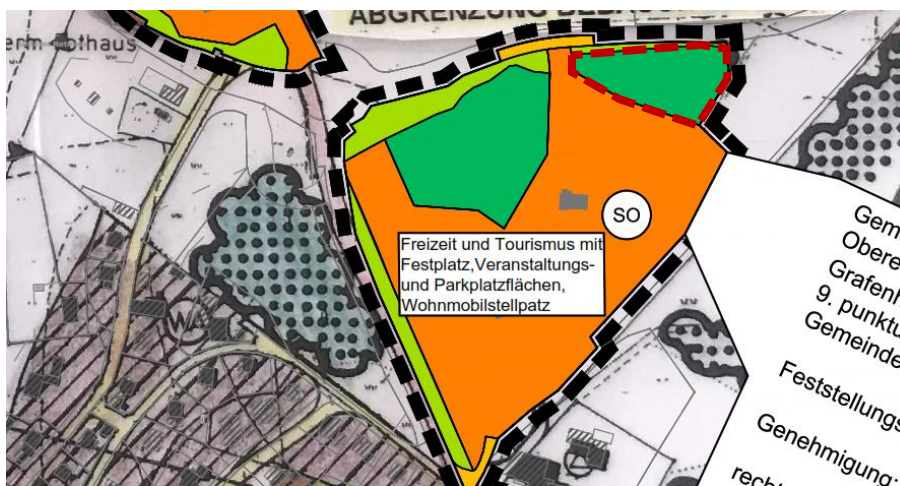
Das 3.474 m² große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Rothaus-Hüsli“ befindet sich südöstlich des Rothaus-Brauerei-Geländes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Heimatmuseum „Hüsli“ und den Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen der

Staatsbrauerei Rothaus. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzt an den Festzeltplatz an und umfasst ein kleines Waldstück. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abgrenzung des Plangebiets (Geltungsbereich)

1.3 Flächennutzungsplan

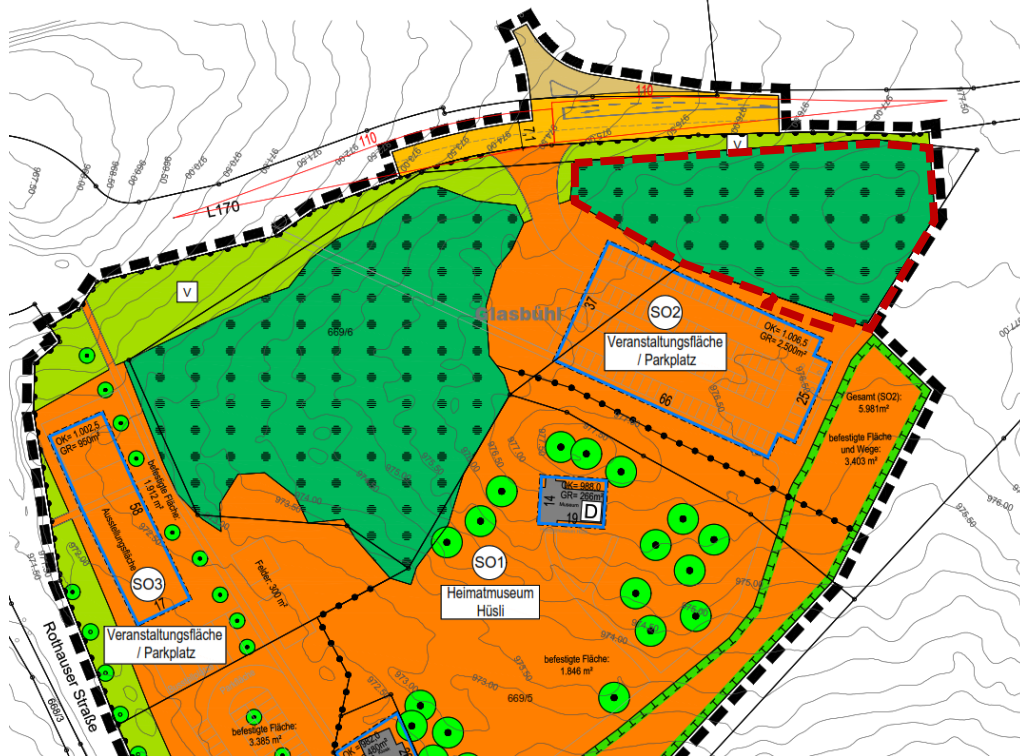


Flächennutzungsplan mit Markierung des Plangebiets in rot

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Oberes Schlüchtal stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rothaus-Hüсли“ aus dem Jahr 2022 überwiegend Sonderbaufläche „Freizeit und Tourismus mit Festplatz, Veranstaltungs- und Parkplatzflächen, Wohnmobilstellplatz“ sowie Waldflächen dar. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine 400 m² große Erweiterung der Sondergebietsfläche für Veranstaltungszwecke und um eine Umwandlung der Waldfläche in eine private Grünfläche mit einer waldartigen Bepflanzung.

In Absprache mit der Baurechtsbehörde des Landratsamts Waldshut wird auf eine Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Hierbei handelt es sich um einen Sonderfall, da die Grünfläche auf Veranlassung der Höheren Naturschutzbehörde im Rahmen der Waldumwandlung nötig wird, dadurch aber in diesem Bereich keinerlei bauliche Anlagen o.ä. zugelassen werden.

1.4 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Rothaus-Hüslı“ von 2022 mit Markierung des Änderungsbereichs in rot

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Rothaus Hüslı“, der am 16.04.2022 in Kraft getreten ist. Er setzt für den Großteil des Geltungsbereichs Sondergebiete für Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen, Parkplätze sowie Waldflächen und Grünflächen fest. Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst die nördlich gelegene festgesetzte Waldfläche sowie in Teilen die SO2 Fläche.

1.5 Standortprüfung

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.

1.6 Form der Änderung

Die Bebauungsplanänderung wird als Deckblattänderung durchgeführt. Geändert werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich. Die bestehende Planzeichnung wird durch das Deckblatt der 1. Änderung teilweise überlagert und ersetzt diese für den betroffenen Teilbereich. Das Deckblatt mit Fahne wird auf die ausgefertigte Planzeichnung von 2022 aufgeklebt. Die Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden direkt in der Satzung der 1. Änderung geregelt. Die örtlichen Bauvorschriften von 2022 gelten unverändert fort.

1.7 Planungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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.

Verfahrensablauf

- | | |
|---|---|
| 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. |

2. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Rothaus - Hüsli“ wurde eine schalltechnische Untersuchung als Ergänzung zur vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für den bestehenden Bebauungsplan. Hierbei wurde der zusätzliche Gewerbelärm durch die Nutzung der Zäpflehütte untersucht. Zu betrachten sind dabei jeweils die Auswirkungen auf die Wohnlagen in der Nachbarschaft.

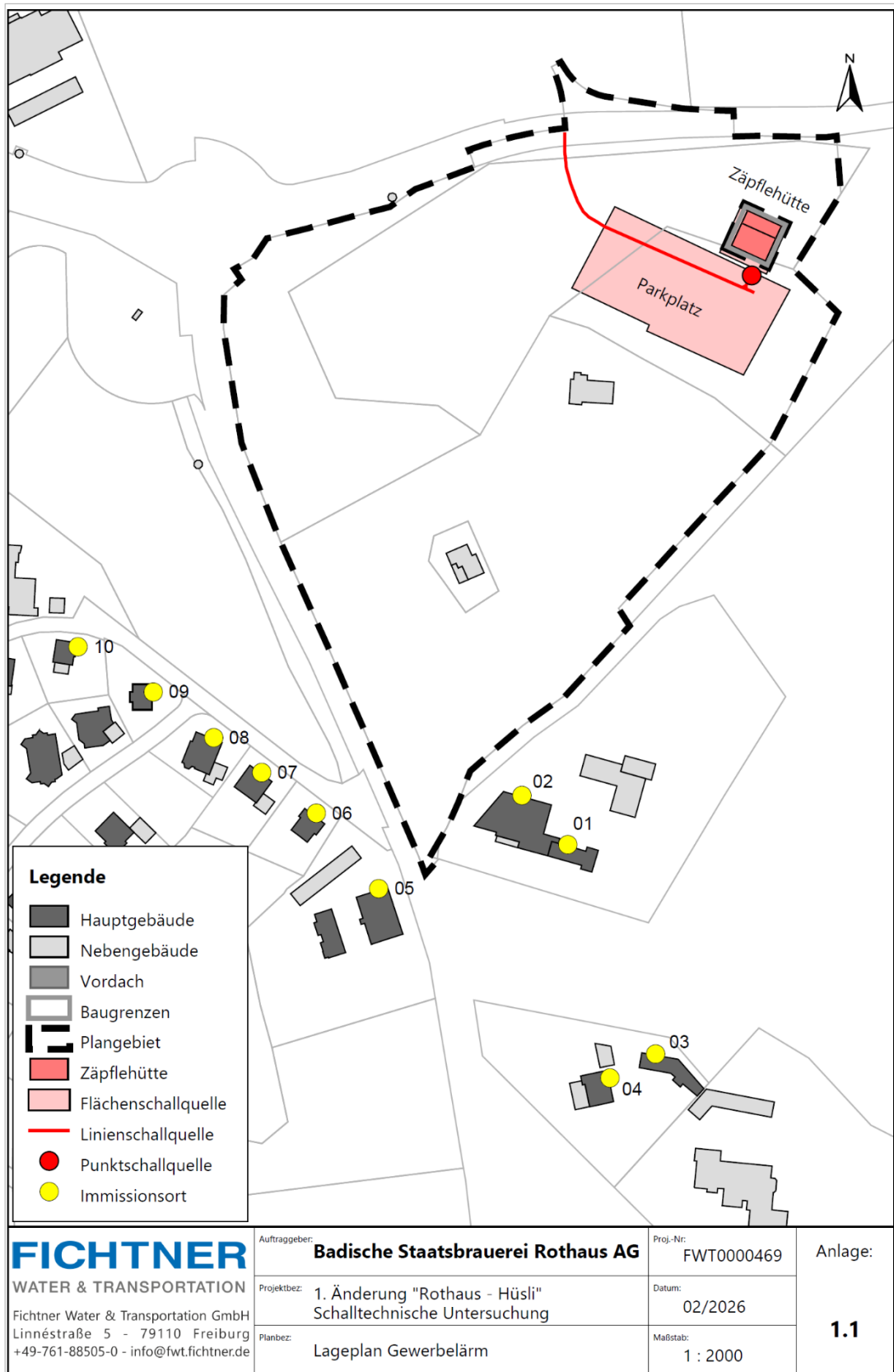
Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im Plangebiet künftig geplante Nutzung der Zäpflehütte keine relevanten Änderungen für die Geräuschsituation bei seltenen Ereignissen wie dem Oktoberfest zu erwarten sind.

Bei regelmäßiger Nutzung der Zäpflehütte (Vermietungen für Gruppen bis 150 Personen an ca. 70 Tagen im Jahr) sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zu erwarten.

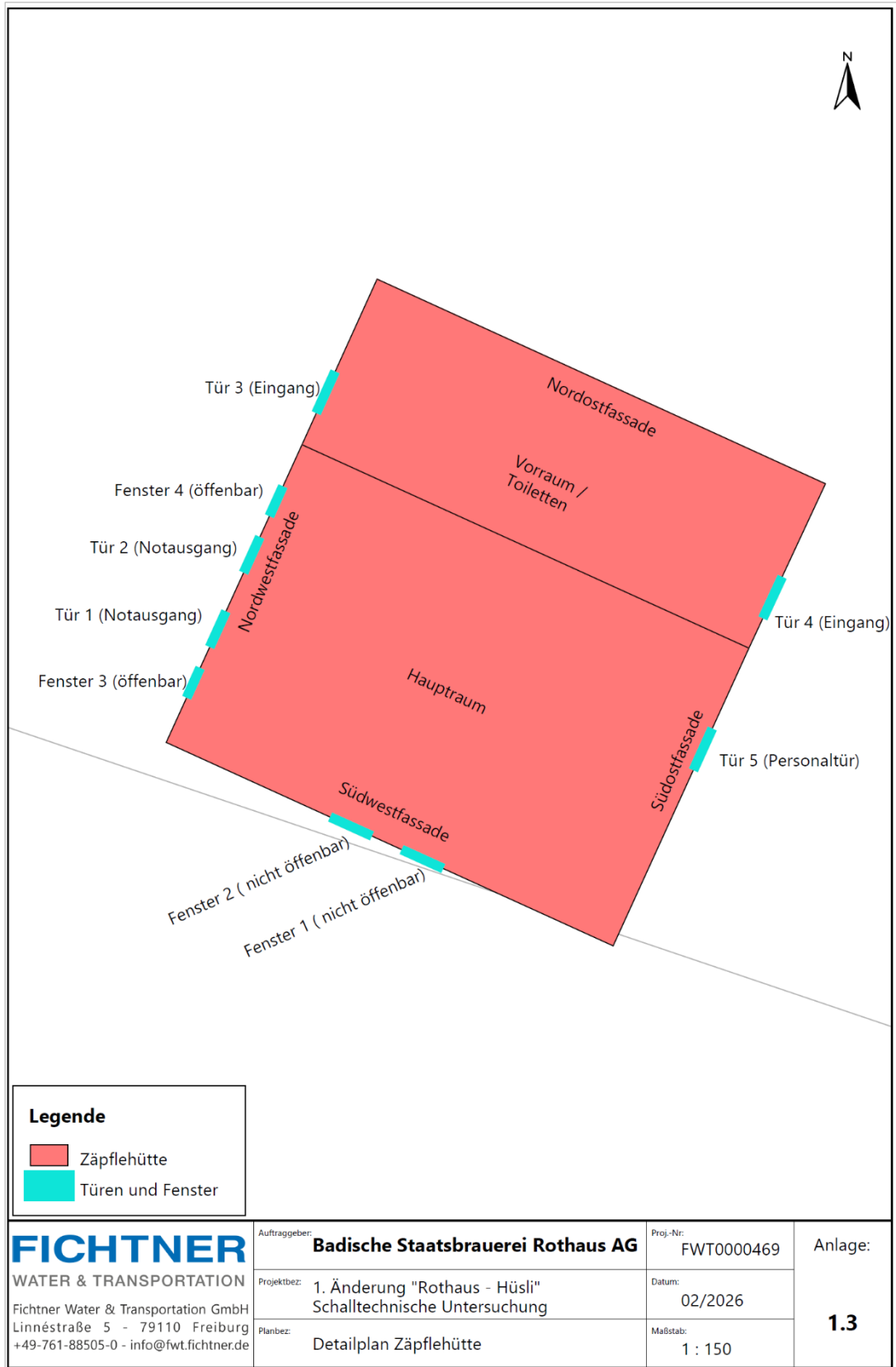
Zur Vermeidung von Lärmkonflikten sollten die folgenden Randbedingungen als Auflage zur Genehmigung berücksichtigt werden:

- Die Zäpflehütte wird auf eine maximale Auslastung von 150 Gästen begrenzt.
- Alle Fenster, Türen, Wände und die eingezogene Decke in schallgedämmter Ausführung schallgedämmter Ausführung errichten.
- Die Fenster an der Südwestfassade in Richtung der schutzbedürftigen Wohnbebauung sind im Nachtzeitraum dauerhaft geschlossen zu halten.
- Die Türen (Notausgänge) an der Nordwest-Fassade sind im Nachtzeitraum dauerhaft geschlossen zu halten und nur in Notfallsituationen (z.B. Brand) zu öffnen.
- Im Tageszeitraum ist keine Begrenzung der Öffnungszeiten der Türen und Fenster erforderlich. Auch zum Aufenthalt der Personen außerhalb der Zäpflehütte bestehen tagsüber keine Anforderungen.

In der aktuellen Planung ist die Belüftung der Zäpflehütte durch das Öffnen der Türen an der Nordwest-Fassade vorgesehen. Durch eine Belüftungsanlage könnte die Öffnungsdauer dieser Türen reduziert werden. Dies verkürzt die Zeit der ungedämmten Schallausbreitung der Lärmemissionen des Innenbereichs durch die Türen.



Ausschnitt aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2026



Ausschnitt aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 05.02.2026

3. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Änderung des zeichnerischen Teils sowie der Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Folgende Änderungen sind erforderlich:

1. Erweiterung der Sondergebietsfläche an Stelle von der Waldfläche,
2. Festsetzung einer privaten Grünfläche an Stelle von der Waldfläche,
3. Festsetzung eines Sondergebiets 4 „Zäpflehütte“ (SO4),
4. Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze),
5. Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Höhe baulicher Anlagen,
6. Hinweise zu den Artenschutzvorgaben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1.4 Sondergebiet SO4 – Zäpflehütte (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO4 mit der Zweckbestimmung „Zäpflehütte“ dient der Unterbringung eines Veranstaltungsraums.

Zulässig sind:

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

Die bereits im Sondergebiet SO2 festgesetzte multifunktionale Veranstaltungsfläche (Festplatz) soll mit der Bebauungsplanänderung durch die Sondergebietsfläche SO4 erweitert werden. Der Veranstaltungsraum in Form der Holzhütte „Zäpflehütte“ soll im Bereich der Erweiterung fest installiert werden und damit die temporären fliegenden Bauten, die sich auf der Veranstaltungsfläche SO2 zu Events der Brauerei befinden, ergänzen. In der Holzhütte sind Kücheneinrichtungen zulässig, um einen Ausschank von Getränken zu ermöglichen. Damit soll die notwendige Infrastruktur für einen funktionalen Cateringbetrieb ermöglicht werden.

Die Nutzung der Holzhütte ist beschränkt auf den Eventbetrieb, für den im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans „Rothaus – Hüslı“ bereits eine schalltechnische Untersuchung vorliegt. Die Einschränkungen und Maßgaben entsprechend dem Bebauungsplan sind auch für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung anzuwenden. Ein Gastronomiebetrieb ist auch im Sondergebiet SO4 nicht zulässig.

Ziel der Brauerei ist es, die Hütte für bis zu 150 Gäste an ca. 70 Tagen im Jahr für Events zu nutzen. Dies sind Großveranstaltungen wie das Oktoberfest und andere kleinere Events der Brauerei. Zudem soll die Vermietung für private Veranstaltungen (Hochzeiten, Geburtstagsfeiern, Jubiläen) ermöglicht werden.

Im SO4 sind zudem Sanitäreinrichtungen wie beispielweise ein Toilettenhaus, als Ergänzung zu der Holzhütte zugelassen. Im SO4 sind im Gegensatz zu den Sondergebieten SO2 und SO3 hochbauliche Entwicklungen durch festinstallierte Gebäude zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche

1.4.5 Im Sondergebiet SO4 ist die zulässige Grundfläche (GR) der Planeichung (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.

In dem Sondergebiet SO4 wird für das Baufenster durch Einschrieb eine zulässige Grundfläche festgesetzt. Über die Ausnutzung des Baufensters hinaus besteht jedoch insbesondere durch Hof-, Wege- und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten ein zusätzlicher Bedarf baulicher Flächeninanspruchnahme. Deshalb wird eine deutliche Überschreitungsmöglichkeiten zugelassen. Der Umfang richtet sich nach den erforderlichen Entwicklungsspielräumen.

In der Gesamtbetrachtung von SO1-SO4 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 SO4 liegt bei der Holzhütte bei rund 7 m, damit ordnet sich die zulässige Gebäudehöhe gegenüber der bestehenden Gebäudehöhe des denkmalgeschützten Gebäudes „Hüslü“ deutlich unter und bietet gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Integration der „Zäpflehütte“.

3.3 Nebenanlagen

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.

Im SO2 und SO3 sind hochbauliche Entwicklungen durch festinstallierte Gebäude nicht erwünscht und deshalb ausgeschlossen. Im SO1 und auch im SO4 sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen ab einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ nur innerhalb der Baufenster zulässig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

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

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.

Die Festsetzung sichert eine naturnahe und artenreiche Grünfläche. Durch die Anlage als extensive Wiese mit zwei- bis dreimaliger Mahd und dem Abräumen des Schnittguts wird Verbuschung verhindert und die Nährstoffarmut erhalten, die für typische Wiesenarten notwendig ist. Ein Gehölzanteil von bis zu 20 % mit heimischen Arten schafft zusätzliche Strukturen und Lebensräume, ohne den offenen Charakter zu beeinträchtigen. Die ökologische und gestalterische Funktion der Fläche bleibt langfristig gewährleistet.

3.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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. Damit sich eine artenreiche 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.

Die Festsetzung dient der ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung des Plangebietes sowie der Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds durch den geschaffenen Sichtschutz. Die zehn Meter breite Feldhecke entlang der Landesstraße L170 schafft wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen und stärkt die Biotopvernetzung. Vorgaben zu Pflanzabständen und Gehölzdichte sichern die Entwicklung einer strukturreichen Hecke mit artenreicher Krautschicht. Durch die Beschränkung auf heimische, standortgerechte Gehölze wird die regionale Landschaftscharakteristik bewahrt. Die dauerhafte Pflege nach den Vorgaben des Merkblattes 1 „Heckenpflege“ gewährleistet, dass die Funktion der Hecke als ökologisches und gestalterisches Strukturelement langfristig erhalten bleibt.

4. VERGLEICH DER PLANZEICHNUNGEN



Bebauungsplan „Rothaus-Hüsl“ (2022)

1. Änderung des Bebauungsplans

5. WALDUMWANDLUNG

Für die 1. Bebauungsplanänderung wird eine festgesetzte Waldfläche in Anspruch genommen. Hierfür ist ein Waldumwandlungsverfahren erforderlich.

6. UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro galaplan decker ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet.

Der Umweltbericht liefert mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 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 wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Scoping durchgeführt.

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. Hinweis katalog des Bebauungsplans integriert.

Als Ausgleich des durch das Vorhaben entstehenden Ökopunktedefizits werden auf dem externen Flurstück Nr. 670/1 der Gemarkung Grafenhausen 9.454,50 m² Fichtenbestände in naturnahe Tannen-Mischbestände umgebaut.

Das Büro galaplan decker (damals noch Kunz GaLaPlan) hatte zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Rothaus - Hüslı“, der den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung überlagert, bereits im Jahr 2022 eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Es wurden damals methodische Untersuchungen zu den Artengruppen Amphibien, Reptilien, Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 02.12.2021) werden für die neue artenschutzrechtliche Einschätzung herangezogen. Zudem wurden aufgrund des Vorhandenseins von Strukturen, die von Reptilien potenziell nutzbar sind (Wald, Waldrandbereiche), noch einmal 3 methodische Reptilien-Nachkartierungen im neuen Eingriffsbereich vorgenommen.

Die Abarbeitung der anderen Artengruppen bzw. der restlichen artenschutzrechtlichen Belange erfolgen aufgrund der bereits erfolgten Abarbeitung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Rothaus - Hüslı“ und aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an ein bereits bestehendes Festgelände mit Parkplatz in Form einer worst-case-Betrachtung.

Nähere Informationen sind der entsprechenden artenschutzrechtlichen Einschätzung (Worst-Case-Betrachtung) zu entnehmen.

7. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

8. KOSTEN

Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Grafenhausen keine Kosten, da die Planungskosten sowie die Kosten für notwendige Gutachten im Zusammenhang mit diesem Vorhaben vollumfänglich vom Projektträger übernommen werden und die Erschließung des Plangebiets bereits vorhanden ist.

9. STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Die festgesetzte Waldfläche umfasst vor der 1. Änderung 10.326 m² nach der 1. Änderung sind es 7.252 m².

Sondergebiet SO4	400 m ²
Private Grünfläche	3.074 m ²
Geltungsbereich 1. Änderung	3.474 m²

Grafenhausen, den 19.02.2026

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

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