

# **Öffentliche Bekanntmachung**

## **10. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal**

### **Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal hat am 07.12.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Grafenhausen aufzustellen. In derselben Sitzung hat der gemeinsame Ausschuss den Entwurf gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

#### **Planungsanlass und Ziel**

In der Gemeinde Grafenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere durch ortsansässige junge Familien. Um einer Abwanderungstendenz im ländlichen Raum entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, in allen Ortsteilen, so auch in Brünlisbach, ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates - Baulandangebot bereitzuhalten. Da im Flächennutzungsplan auf Gemarkung Grafenhausen bereits alle Wohnbaulandreserven aufgebraucht wurden, sollen in Grafenhausen aufgrund der hohen Nachfrage neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Sowohl der Gesetzgeber als auch die Gemeinde Grafenhausen verfolgen das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Grundsätzlich wird der Innenentwicklung gegenüber der Siedlungsentwicklung am Ortsrand ein Vorrang eingeräumt. Nach intensiven Bemühungen zur Mobilisierung vorhandener Baulücken, erscheint es aus Sicht der Gemeinde bzw. des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, nun jedoch erforderlich, im Ortsteil Brünlisbach neue Wohnbauflächen auszuweisen. Unabhängig von der Nachfragesituation ist der Bedarf nach den gängigen Maßstäben der zuständigen Behörden zu begründen. Hierzu wurde im Vorfeld der Planung eine umfassende Bedarfsermittlung durchgeführt (siehe Anhang).

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen und im Sinne des Flächensparens soll die Entwicklungsfläche für ein Hotel am östlichen Ortsrand von Brünlisbach aufgegeben und der Standort zukünftig als Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Hotel dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Ebnet wurde bereits 1989 eine Genehmigunggrundlage für Beherbergungsbetriebe geschaffen und die Erschließung hergestellt. Aufgrund der vorhandenen Wohnnachbarschaft, der rückwärtigen Lage und der steilen Zufahrt soll von einer touristischen Nutzung an diesem Standort nun jedoch abgesehen werden. Derartige touristische Entwicklungen sollen stattdessen in gut erschlossener Lage (z. B. am Campingplatz) umgesetzt werden. Dennoch eignet sich der Standort für die Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen.

Mit der vorliegenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die Entwicklungsfläche Hotel (0,25 ha) aufgegeben und eine Wohnbaufläche (0,26 ha) neu ausgewiesen werden. Da diese Flächen nicht vollständig übereinander liegen, umfasst der Änderungsbereich insgesamt 0,33 ha.

#### **Lage und Geltungsbereich**

Das ca. 0,26 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen und setzt das vorhandene Wohngebiet nach Osten fort. Das Plangebiet schließt im Norden, Süden und Osten an die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Flächen an. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das bestehende Wohngebiet an. Das Plangebiet wird im Westen vom bestehenden Wohngebiet durch den Stichweg von dem Fürststab-Gerbert-Weg erschlossen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs nachfolgender Lageplanskizze zu entnehmen.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 07.12.2021. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Von der Frühzeitige Beteiligung kann entsprechend § 3 (1) BauGB abgesehen werden, da die Bürger- und Behörden bereits zuvor auf anderer Grundlage beteiligt wurden. Die Bürger- und Behörden wurden im Rahmen des zweistufigen Bebauungsplanverfahrens „Änderung Ebneth“ auf der Grundlage des ausgearbeiteten Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften über die Planung unterrichtet. Die Bürger- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren erfolgte erstmals in der Zeit von Juli 2020 bis August 2020. Eine erneute Offenlage wurde in der Zeit von Dezember 2020 bis Januar 2021 durchgeführt.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht vom

### **03.01.2022 bis einschließlich 07.02.2022**

- im Rathaus Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen
- im Rathaus Ühlingen-Birkendorf, Kirchplatz 1, 79777 Ühlingen-Birkendorf

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde Grafenhausen unter <https://www.grafenhausen.de/de/informieren/rathaus/bekanntmachungen> eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht**

mit artenschutzrechtlicher Prüfung sowie Bestands- und Maßnahmenplan vom 18.11.2021 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg)

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Informationen zum Bestand sowie zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Informationen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Geltungsbereich. Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (insb. Vögel u. Fledermäuse) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

2. Schutzgut Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen).

3. Schutzgut Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung. Das Schutzgut Oberflächengewässer ist nicht betroffen.

4. Schutzgut Klima und Luft:

Informationen über die geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet.

5. Schutzgut Erholung und Landschaftsbild:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen.

6. Schutzgut Menschliche Gesundheit:

Informationen zu unwesentlichen Erhöhungen von bau- und betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen.

7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine Betroffenheit.

8. Schutzgut Fläche:

Informationen zum Versiegelungsgrad sowie dem Gebietscharakter und dem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Waldshut – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 21.08.2020: Hinweise zum nachträglichen Nachweis von Reptilien.
- Landratsamt Waldshut – Fachbereich Wasserschutz, Stellungnahme vom 21.08.2020: Hinweise zur Entwässerung und Versickerung.
- Landratsamt Waldshut – Fachbereich Forst, Stellungnahme vom 21.08.2020: Hinweis auf den einzuhaltenden Waldabstand.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Verwaltung

- der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen
- der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, Kirchplatz 1, 79777 Ühlingen-Birkendorf

abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ühlingen-Birkendorf, den 25.12.2021

Tobias Gantert  
Vorsitzender des  
GVV Oberes Schlüchtal