

1 ALLGEMEINES

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.

Nach intensiven Bemühungen zur Mobilisierung vorhandener Baulücken, erscheint es aus Sicht der Gemeinde bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, nun jedoch erforderlich, im Ortsteil Brünlisbach neue Wohnbauflächen auszuweisen.

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 Genehmigungsgrundlage 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. Die 10. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Änderung Ebnet“ wurde am 07.04.2022 vom Gemeindeverwaltungsverband Oberes Schlüchttal beschlossen. Gemäß § 6a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

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 Ebnet“ 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.

18.11.2021

Einleitungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und Offenlagebeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

03.01.2022 – 07.02.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Bürgerbeteiligung)
Schreiben vom 21.12.2022 mit Frist bis zum 07.02.2022	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
07.04.2022	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

3 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Kunz GaLaPlan eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutz 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. Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

- Mensch

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die ursprünglich angedachte Entwicklungsfläche für ein Hotel mit 0,25 ha aufgegeben und eine Entwicklung als Wohnbaufläche mit 0,26 ha festgesetzt.

Der bebaute Bereich wird somit zwar um 0,01 ha größer, allerdings ist dennoch davon auszugehen, dass sich die Änderungen insgesamt positiv auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit auswirken werden, da mit weniger Störwirkungen zu rechnen ist (Lärm, Bewegungen, Ziel- und Quellverkehr).

- Arten und Biotope, Schutzgebiete

Der FNP-Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Zudem ist ein Teil als FFH-Mähwiese ausgewiesen und nach § 30 BNatSchG geschützt.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist derzeit noch vollständig unversiegelt. Es sind somit keine Defizitbereiche vorhanden. Die Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs weisen insgesamt eine mittlere Bedeutung (Fettwiese, Einzelbäume) bis hohe Bedeutung (FFH-Mähwiese) für den Naturhaushalt auf. Der Teil der FFH-Mähwiese wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und bleibt daher frei von Bebauung.

Es ist davon auszugehen, dass sich die FNP-Änderung insgesamt positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirkt, da einerseits in Allgemeinen Wohngebieten i.d.R. geringere Grundflächenzahlen (GRZ) und damit geringere Gesamtversiegelungen zugelassen sind als in Sondergebieten und andererseits mit weniger Störwirkungen zu rechnen ist (Lärm, Bewegungen, Ziel- und Quellverkehr).

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten, die Anlage von Gartenflächen und die Begrünung von Flachdächern von Nebenanlagen können die Eingriffe auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Bezüglich des Artenschutzes ergibt sich eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Zum Schutz dieser Artengruppen wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Unter Einhaltung der Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

▪ Boden

Der Boden im FNP-Änderungsbereich (Podsol-Braunerde) weist hinsichtlich seiner Funktionen geringe bis mittlere Gesamtbewertungen auf. Aus kulturhistorischer Sicht besitzt er keine besondere Bedeutung (es sind keine Bodendenkmale vorhanden).

Die maximal möglichen Versiegelungen und Überbauungen wären bei der ursprünglich angedachten Entwicklungsfläche für ein Hotel vermutlich höher gewesen als für die nun vorgesehene Entwicklung als Wohnbaufläche.

Die Eingriffe werden durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und Stellplätzen sowie durch die fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens minimiert.

▪ Grundwasser

Im FNP-Änderungsbereich befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der relativ hohen Niederschlagsmenge und der hydrogeologischen Verhältnisse (Boden als Grundwassergeringleiter mit mittlerer bis hoher Wasserdurchlässigkeit und geringer Sorptionskapazität) als mittel bis hoch einzustufen.

Eine Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelungen und Überbauungen wären sowohl bei der ursprünglich angedachten Entwicklungsfläche für ein Hotel notwendig gewesen als auch für die nun vorgesehene Entwicklung als Wohnbaufläche. Die maximal möglichen Versiegelungen und Überbauungen wären bei der ursprünglich angedachten Entwicklungsfläche für ein Hotel vermutlich sogar höher gewesen.

Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe können durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen, die Versickerung des Niederschlagswassers über private Versickerungsanlagen und ggf. Retentionszisternen sowie die Begrünung von Flachdächern von Nebenanlagen minimiert werden, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser verbleiben.

▪ Oberflächenwasser

Im FNP-Änderungsbereich sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Zudem liegt er außerhalb von kontinuierlichen Überschwemmungsflächen. Der „Bleisbach“ fließt in mind. 360 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Es sind keine Konflikte zu erwarten.

▪ Klima und Luft

Innerhalb des FNP-Änderungsbereichs kann im Hinblick auf das Lokal- und Kleinklima insbesondere den beiden Einzelbäumen eine mittlere bis hohe Bedeutung zugeordnet werden (Frischluftheubildung, Luftbefeuchtung, -filterung, Beschattung). Den vorhandenen Grünlandflächen ist eine geringe kleinklimatische Bedeutung beizumessen.

Eine Erhöhung der Überhitzungserscheinungen durch Versiegelungen und Überbauungen wären sowohl bei der ursprünglich angedachten Entwicklungsfläche für ein Hotel notwendig gewesen als auch für die nun vorgesehene Entwicklung als Wohnbaufläche. Die Aufteilung auf mehrere kleine Wohngebäude mit dazwischenliegenden Grünflächen statt einem großen Hotelgebäude wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Durch die Pflanzung neuer Bäume, die Anlage von Gartenflächen und die Begrünung von Flachdächern von Nebenanlagen lassen sich die klimatischen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß minimieren.

▪ Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild innerhalb des FNP-Änderungsbereichs ist von mittlerer bis hoher Bedeutung. Es wird durch eine artenreiche Fettwiese mit einzelnen Bäumen, einen Gartenbereich sowie eine FFH-Mähwiese geprägt.

Eine öffentliche Erholungsnutzung findet nicht statt, sodass Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion von vornherein ausgeschlossen werden können.

Der Garten und die FFH-Mähwiese werden im Zuge der FNP-Änderung als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und bleiben somit unbebaut.

Grundsätzlich stellen in Bezug auf das Landschaftsbild mehrere kleine Wohngebäude mit umliegenden strukturreichen Privatgärten einen geringeren Eingriff dar als ein großes Hotelgebäude. Bezüglich der Erholungsnutzung liegt allerdings das Hotel vorne, da es öffentlich, d.h. durch Gäste, Touristen etc. genutzt werden kann. Die Wohnbauflächen werden zukünftig nur privat zur Erholung genutzt.

Durch die Pflanzung neuer Bäume, die Anlage von Gartenflächen und die Begrünung von Flachdächern von Nebenanlagen lassen sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein unerhebliches Maß minimieren.

▪ Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des FNP-Änderungsbereichs keine Bodendenkmale, denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige Kulturdenkmale vorhanden.

4 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG SOWIE DER BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen und Änderung vorgebracht. Es wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Offenlage) verwiesen.

5 PLANUNGALTERNATIVEN

Der Standort befindet sich am Ortsrand und ist für eine Wohnbebauung gut geeignet. Der Standort wurde bereits als Bauland entwickelt und für eine Bebauung erschlossen, womit er sich von anderen Ortsrandlagen unterscheidet.

Die zu erwartenden Eingriffe sind am vorhandenen Standort aufgrund des vorhandenen Baurechts bereits zulässig. Auf eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kann verzichtet werden. Insofern weist dieser Standort in naturschutzrechtlicher Hinsicht eine besondere Standortgunst auf. Auch vor dem Hintergrund des Flächensparens und zum Schutz der Landwirtschaft erweist sich der Standort als vorzugswürdige Alternative.