

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich / Bestand.....	2
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Planungsverfahren .....	4
2	BEGRÜNDUNG DES FLÄCHENBEDARFS.....	4
3	INHALT DER ÄNDERUNG .....	5
4	STANDORTALTERNATIVEN .....	5
5	UMWELTBELANGE .....	6
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	6

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Im Ortsteil Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen möchte der Eigentümer der Gaststätte Speckhüsli seinen Gastronomiebetrieb um ein attraktives Übernachtungsangebot erweitern. Damit möchte er die Auslastung seines Betriebs ganzjährig verbessern und eine Beschäftigung der Angestellten auch über den Winter hinweg ermöglichen. Der Betreiber möchte mit der Betriebserweiterung einen wirtschaftlichen und damit nachhaltigen Fortbestand seines Betriebs sichern.

Der Eigentümer hat zusammen mit seinem Architekten ein Entwicklungskonzept vorgelegt. Angrenzend an den Campingplatz und den Gastronomiebetrieb sollen moderne Holz-Chalets an der Pferdekoppel errichtet werden. Damit soll ein neuartiges und attraktives Übernachtungsangebot geschaffen werden, das die vorhandene Übernachtungsangebote innerhalb der Gemeinde qualitativ und quantitativ ergänzt. Um eine Genehmigungsgrundlage für die vorliegende Planung zu schaffen, hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt.

Die Gemeinde Grafenhausen hat die Planungsabsicht des Vorhabenträgers geprüft. Aus Sicht der Gemeinde ist der Vorhabenträger bereit und in der Lage das Vorhaben zeitnah umzusetzen. Deshalb möchte die Gemeinde das Vorhaben unterstützen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung werden im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung im Parallelverfahren durchgeführt.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich / Bestand**

Das ca. 0,59 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Grafenhausen im Ortsteil Brünlisbach und schließt an den vorhandenen Campingplatz an.

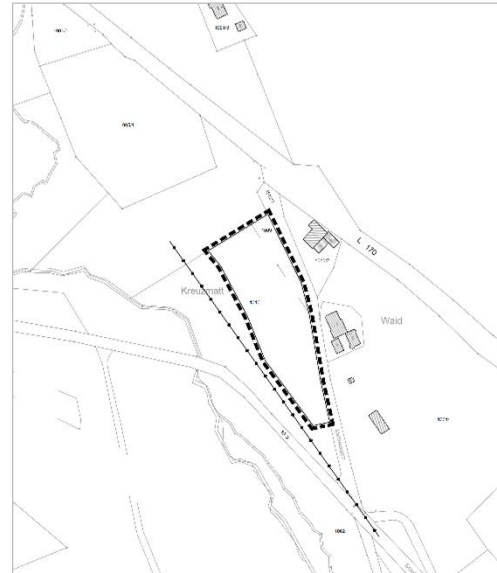
Der Geltungsbereich liegt westlich der Mettmatalstraße auf einer vorhandenen Pferdekoppel. Östlich der Straße befindet sich der Gastronomiebetrieb „Speckhüsli“ sowie der Campingplatz „Rothaus Camping“. Erschlossen wird das Plangebiet über die Mettmatalstraße, die im Norden an die Landesstraße L170 anschließt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist nachfolgender Lageplanskizze zu entnehmen.

Bei der Gaststätte Speckhüsli handelt es sich um ein seit Jahrzehnten etablierte Gastronomiebetrieb der Gemeinde Grafenhausen, der vor allem aufgrund seiner räumlichen Nähe zur Brauerei Rothaus und zum „Rothaus Camping“ zahlreiche Touristen anzieht. Der Standort ist sehr gut an das Verkehrs- und Wanderwegenetz angebunden. Er befindet sich im Mettmatal in einer idyllischen und ländlichen Lage. Die Pferdekoppel bietet ein hohes Potential für ein naturnahes Übernachtungsangebot.

Westlich verläuft eine Hochspannungs-Freileitung. Die gebotenen Abstände sind zu berücksichtigen.



Lage und schematische Darstellung (weiße Markierung) des Plangebietes im Luftbild (Quelle: Google Earth 2021)



Lage des Plangebietes im Katasterauszug

### 1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Oberes Schlüchtal umfasst die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf mit den Ortsteilen Berau, Birkendorf, Brenden, Hürllingen, Obermettingen, Riedern am Wald, Ühlingen und Untermettingen sowie die Gemeinde Grafenhausen mit den Ortsteilen Grafenhausen, Mettenberg und Staufen. Der Verwaltungsverband liegt im Landkreis Waldshut und gehört zur Region Hochrhein-Bodensee im Regierungsbezirk Freiburg. Der GVV erfüllt an der Stelle der Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen u.a. die Aufgabe für den Verbandsraum einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Sitz des GVV ist die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, stammt aus dem Jahr 1985.

Seither erfolgten folgende Flächennutzungsplanänderungen:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Änderung                                   | 07/1993      |
| 2. Änderung                                   | 04/1994      |
| 3. Änderung                                   | 09/2000      |
| 4. Änderung                                   | 06/2004      |
| 5. Änderung                                   | 06/2009      |
| 6. Änderung                                   | 08/2013      |
| 7. Änderung (Schlüchtmühle)                   | 07/2019      |
| 8. Änderung (Morgenwaide)                     | 07/2021      |
| 9. Änderung (Rothaus Erlebnisswelt und Hüsli) | 09/2020      |
| 10. Änderung (Änderung Ebnet)                 | 07/2022      |
| 11. Änderung (Mettmapark / Speckhüsli)        | im Verfahren |

#### **1.4 Planungsverfahren**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

##### **Verfahrensablauf**

18.11.2021	Einleitungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
24.02.2022 bis 25.03.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 08.02.2022 mit Frist bis zum 25.03.2022	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
_____	Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
_____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
bis _____	(Bürgerbeteiligung)
Schreiben vom _____ mit Frist bis zum _____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____	(Behördenbeteiligung)
_____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

## **2 BEGRÜNDUNG DES FLÄCHENBEDARFS**

Mit der Sonderbaufläche Ferienhäuser soll in Grafenhausen das Übernachtungsangebot quantitativ und qualitativ entwickelt werden. Dabei handelt es sich gegenüber bestehenden, in Wohngebäuden integrierten Ferienwohnungen, um ein zusätzliches touristisches Angebot. Denn durch eigenständige Chalets in naturnaher Lage und mit Anbindung an die Pferdekoppel soll ein neues Marktsegment erschlossen und der touristische Standort entwickelt und gestärkt werden.

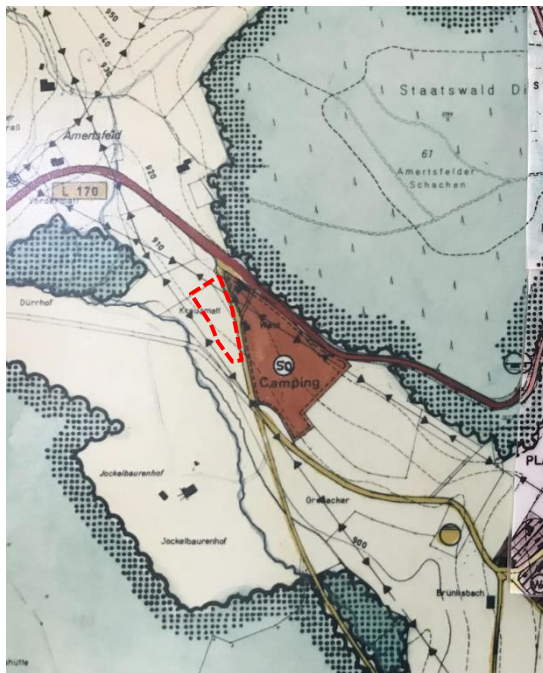
Bei der Sonderbaufläche Ferienhäuser handelt es sich um einen besonderen touristischen Bedarf, der über den Bedarf hinausgeht, der für Ferienwohnungen in Wohngebäuden dem Wohnbedarf hinzuzurechnen wäre.

Daher sollte die Entwicklung der Sonderbaufläche Ferienhäuser auch nicht zu Lasten von Wohnbauflächen gehen, die die Gemeinde zur Eigenentwicklung dringend benötigt.

### 3 INHALT DER ÄNDERUNG

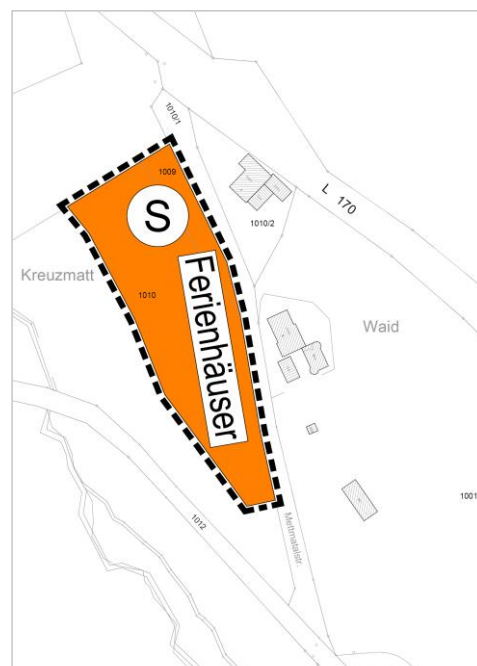
Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal ist die ca. 0,59 ha große Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig wird dieser Bereich als Sonderbaufläche Ferienhäuser dargestellt. Die Ausweisung grenzt unmittelbar an die bestehende Sonderbaufläche Camping, die bereits als Campingplatz aufgesiedelt wurde. Die vorhandene Sonderbaufläche Camping bietet keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Der Campingplatz erfreut sich einer guten Auslastung. Mit der punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die vorhandene Flächennutzung nach Westen erweitert werden. Die Fläche eignet sich aufgrund der Hangneigung nach Westen und der bereits vorhandenen Erschließung. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche an dieser Stelle wird hingenommen. Die geplante Nutzung stellt einen Bezug zur Landwirtschaft her.

FNP GVV Oberes Schlüchttal in der Fassung der 10. Änderung



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie  
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

FNP GVV Oberes Schlüchttal;  
Darstellung nach der 11. Änderung



Ohne Maßstab

### 4 STANDORTALTERNATIVEN

Der Betrieb ist durch Straßen umgeben und ist vom Straßenlärm unmittelbar betroffen. Ein Ausbau des Gebäudes bietet keine Möglichkeiten für ein attraktives Übernachtungsangebot. Um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen, muss die Erweiterung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gastronomie platziert werden. Für die Erweiterung des Gastronomiebetriebs kommen alternative bzw. weiter entfernte Standorte nicht in Betracht. Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um die nächstgelegene Freifläche.

Es sollen kleine, unabhängige Einheiten geschaffen werden, die sich qualitativ von üblichen Mobil-Homes abheben. Die geplanten Holz-Chalets sollen den Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur aufgreifen und durch eine ansprechende Architektur einen Beitrag zur Baukultur leisten. Sie sollen sich gut in das Landschaftsbild einfügen und mit der Ausrichtung der Terrassen einen Bezug zur Pferdekoppel herstellen. Die Übernachtungsangebote können sich damit auch an Urlauber adressieren, die Ihre Ferien mit dem eigenen Pferd verbringen möchten.

**5 UMWELTBELANGE**

Für die 11. punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Mettpark (Speckhüsli)“ wird durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial für die Flächennutzungsplanänderung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als „Scopingpapier“ vorgelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung.

**6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Sonderbaufläche /Geltungsbereich	ca.	5.930 m <sup>2</sup>
----------------------------------	-----	----------------------

Ühlingen-Birkendorf, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Tobias Gantert  
Vorsitzender des  
GVV Oberes Schlüchttal

Planverfasser