

## **1 ALLGEMEINES**

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.

Mit der vorliegenden Planung soll ein neuartiges und attraktives Übernachtungsangebot geschaffen werden, dass 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 punktuelle Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung werden im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung im Parallelverfahren durchgeführt.

Die 11. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Mettmapark (Speckhüsli)“ wird mit ortsüblicher Bekanntmachung wirksam. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 6a (1) BauGB ist der wirksamen 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2 VERFAHREN**

07.12.2021	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
29.11.2022	Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
19.12.2022 bis 30.01.2023	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Bürgerbeteiligung)
Schreiben vom 13.12.2022 mit Frist bis zum 30.01.2023	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
27.03.2023	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

### 3 UMWELTBELANGE

Parallel zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 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

Das Vorhaben bedingt bau-, betriebs- und anlagebedingte Störwirkungen wie Lärm- und Schadstoffemissionen. Das Konfliktpotenzial ist allerdings als gering einzustufen, da es sich um eine kleine Fläche, angrenzend an bestehende Sondernutzungen (Campingplatz, Gastronomiebetrieb), handelt und bereits Vorbelastungen durch die bestehenden Straßen (u.a. auch die viel befahrene L170) vorhanden sind. Das nächstgelegene Wohngebiet liegt 500 m entfernt. Wesentliche Erhöhungen des Ziel- und Quellverkehrs sind durch die sieben zusätzlichen Gäste-Chalets nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen für den Menschen können ausgeschlossen werden.

- Arten und Biotope, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt lediglich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Ansonsten sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Allerdings grenzt unmittelbar westlich eine geschützte FFH-Mähwiese an. Durch die Vorgabe bestimmter Schutzmaßnahmen ergeben sich für diese Wiese aber keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist derzeit noch vollständig unversiegelt. Die Chalets sollen auf einer derzeit als Pferdeweide genutzten Grünfläche entstehen, die als mittelwertig einzustufen ist. Besonders hochwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Baumbestände und Gehölze (Feldhecke) bleiben unverändert erhalten. Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand ergibt sich durch das Bauvorhaben eine zusätzliche Flächenversiegelung von 2.812 m<sup>2</sup>. Die Pferdekoppel geht somit dauerhaft verloren.

Durch die Anlage von Grünflächen (u.a. auch die Erweiterung der bestehenden FFH-Mähwiesen-Fläche), den Bau einer Trockenmauer und die Begrünung von Flachdächern können die Eingriffe und somit das Ökopunktedefizit schutzgutbezogen ausgeglichen werden.

Bezüglich des Artenschutzes ergibt sich eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Amphibien 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

Die Böden im Plangebiet (Braunerden) weisen hinsichtlich ihrer Funktionen eine mittlere Gesamtbewertung auf. Aus kulturhistorischer Sicht besitzen sie keine besondere Bedeutung (es sind keine Bodendenkmale vorhanden).

Durch das Vorhaben kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen von 2.812 m<sup>2</sup>, die den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen zur Folge haben. Die Eingriffe werden durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und Stellplätzen sowie diverse Vorgaben bei den Bauarbeiten (Wiederauftrag Mutterboden, Beseitigung von Verdichtungen etc.) minimiert.

Das Ökopunktedefizit beim Schutzgut Boden kann über die vorgegebene Dachbegrünung reduziert werden. Das restliche Defizit wird über die Überkompensation beim Schutzgut Arten / Biotope mitausgeglichen.

▪ Grundwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der hohen Niederschlagsmenge und der hydrogeologischen Verhältnisse (Böden als Grundwasserleiter; allerdings mit geringer Durchlässigkeit und geringer bis sehr geringer Ergiebigkeit) insgesamt als mittel einzustufen. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung bzw. Überbauung kommt es zu Einschränkungen der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Die naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe können durch die Festsetzungen von wasserdurchlässigen Belägen und die Begrünung von Flachdächern von Nebenanlagen minimiert werden, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser verbleiben.

▪ Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Zudem liegt es außerhalb von kontinuierlichen Überschwemmungsflächen. Westlich des Plangebiets fließt die „Mettma“. Sie ist vom Bauvorhaben nicht betroffen. Der Gewässerrandstreifen von 10 m ist einzuhalten und das Regenwasser ist in eine Sickermulde auf Flurstück 1010 (angrenzend an die Mettma) abzuleiten, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächenwasser verbleiben.

▪ Klima und Luft

Dem Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Vegetationsbestände eine mittlere Bedeutung im Hinblick auf das Kleinklima beigemessen werden. Die Feldhecke und die drei Einzelbäume erfüllen Funktionen bzgl. der Luftbefeuchtung, -filterung und Beschattung, die Pferdekoppel ist wichtig für die Kalt- und Frischluftbildung.

Durch den Verlust dieser Strukturen sowie zusätzliche Flächenversiegelungen nehmen die Überhitzungserscheinungen im Gebiet zu.

Durch den Erhalt der Feldhecke und der drei Bäume, die Anlage von neuen Grünflächen sowie die Begrünung von Flachdächern lassen sich die klimatischen Beeinträchtigungen aber auf ein unerhebliches Maß minimieren.

▪ Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist für das Orts- und Landschaftsbild nur von geringer Bedeutung und für die Erholungsnutzung ohne Bedeutung.

Es enthält keine landschaftsbildprägenden Strukturen und die Weidefläche ist nicht besonders blütenreich. Zudem verläuft eine Hochspannungsfreileitung unmittelbar angrenzend. Der dazugehörige Strommast steht südöstlich des Plangebiets.

Durch den Erhalt der Feldhecke und der drei Bäume und die Anlage von neuen Grünflächen (u.a. auch eine arten- und blütenreiche FFH-Mähwiese) lassen sich die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein unerhebliches Maß minimieren.

Das Plangebiet wird als Weide, d.h. landwirtschaftlich, genutzt und steht nicht für Erholungssuchende zur Verfügung, sodass Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion von vornherein ausgeschlossen werden können.

▪ Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale, denkmalgeschützten Gebäude, sonstige Kulturdenkmale oder Sachgüter vorhanden.

- Fläche

Mit dem Schutzgut Fläche wird sparsam umgegangen. Die Obergrenze für Sondergebiete (GRZ von 0,8) wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 deutlich unterschritten, was einen großen Freiflächenanteil zur Folge hat. Zudem besteht mit der Mettmatalstraße bereits eine wichtige Erschließungsstraße, sodass die zusätzliche Inanspruchnahme von Erschließungsflächen verringert werden kann.

#### **4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Es wurden keine privaten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage eingereicht.

#### **5 BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

- Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird so angepasst, dass es nicht zu einem Verlust von FFH-Mähwiesen-Flächen kommt.

- Flächenverbrauch

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt den Flächenverbrauch in Kauf. Des Weiteren wird berücksichtigt, dass der Geltungsbereich nicht vollständig baulich in Anspruch genommen, sondern auch Landschaftsbestandteile erhalten und aufgewertet werde.

#### **6 PLANUNGALTERNATIVEN**

Die Fläche eignet sich aufgrund der Hangneigung nach Westen und der bereits vorhandenen Erschließung für die Erweiterung des bestehenden Gastronomiebetriebs. Die städtebauliche Ordnung bleibt damit gewahrt. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche an dieser Stelle wird hingenommen.

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