

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Mettmapark (Speckhüsli)“

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat am 20.10.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mettmapark (Speckhüsli)“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ziele und Zwecke 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. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

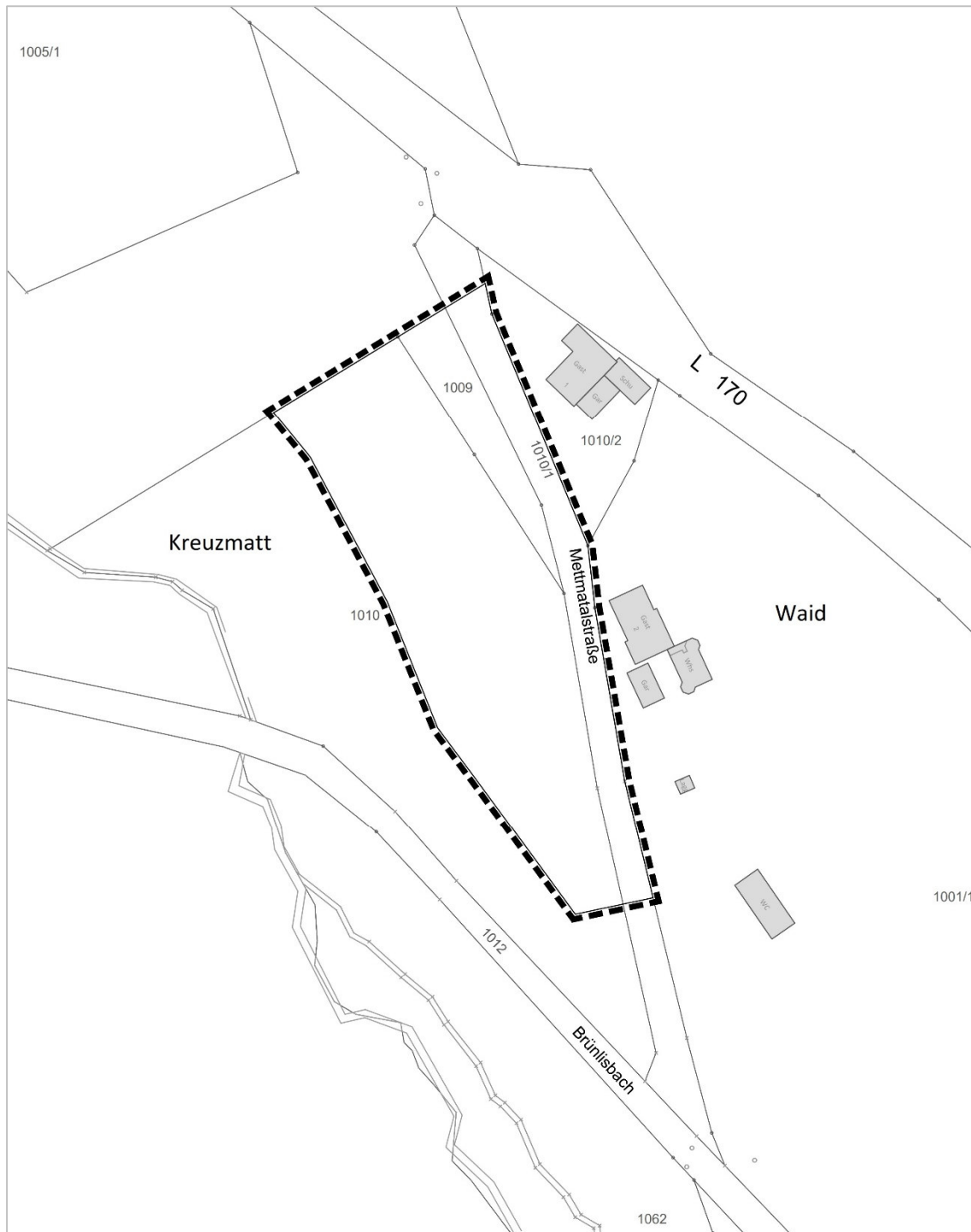
- Stärkung der touristischen Funktion der Gemeinde Grafenhausen
- Sinnvolle Ergänzung des vorhandenen touristischen Angebots (Gaststätte und Campingplatz) und Schaffung eines ganzjährigen Übernachtungsangebot
- Sicherung von Arbeitsplätzen (ganzjährig)
- Moderate städtebauliche Entwicklung entsprechend der naturnahen Umgebung
- Attraktive und naturnahe Gestaltung der Freiflächen

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser punktuell geändert. Die Bebauungsplanaufstellung und die Flächennutzungsplanänderung werden im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung im Parallelverfahren durchgeführt.

Lage und Geltungsbereich

Das ca. 0,73 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Grafenhausen in der direkten Nähe der Brauerei Rothaus und schließt an den vorhandenen Campingplatz an. Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 1009, Flurstück 1010/1 (Mettmatalstraße) sowie ein Großteil des westlich anschließenden Flurstücks 1010 (vorhandene Pferdekoppel). Westlich des Plangebiets verläuft die 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Gurtweil-Eichstetten. Östlich der Mettmatalstraße 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.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 20.10.2022. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und den VEP-Unterlagen, dem Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtlichen Prüfung und der Anlage zu Elektromagnetischen Feldern der TransnetBW vom

21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 (Auslegungsfrist)

beim Bauamt im Rathaus der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen, Zimmer 3, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde 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 vom 20.10.2022 (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. auf die Flora und Fauna:
Informationen zum Bestand sowie zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten (insb. Amphibien, Reptilien, Vögel u. Fledermäuse) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.
 2. auf den 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). Informationen zu den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen.
 2. auf die Landschaft:
Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen.
 4. auf das Klima:
Informationen über die vsl. geringen Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet.
 5. auf den Menschen:
Informationen zu bau-, betriebs- und anlagebedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen und die Auswirkungen dieser auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit.
 6. auf das Wasser:
Informationen zu den Schutzgütern Oberflächengewässer und Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung.
 7. auf Kulturgüter:
Informationen zu den vorhandenen Kulturgütern im Plangebiet.
 8. auf die Fläche:
Informationen über den Gebietscharakter, den Anschluss an bestehende Verkehrsflächen sowie die zusätzliche Flächenversiegelung und den zu erwartenden Flächenverbrauch.
- **Anlage: Elektromagnetische Felder** Technisches Datenblatt zu Standardkonfigurationen von 380-kV-Leitungsanlagen (TransnetBW, 07.05.2019, Version 1.02) Netzbetreiber TransnetBW bestätigt per Mail vom 26.08.2022, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV für die Planung eingehalten werden, sofern für die geplanten Balkone eine Überdachung vorgesehen ist. Anlage der Mail zu Elektromagnetischen Feldern den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

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

- Landratsamt Waldshut – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 15.03.2022: Aus Sicht des Naturschutzes stehen der Planung keine grundsätzlichen Einwände entgegen. Nach Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind noch verbleibenden Defizite für Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden noch zu kompensieren.
- Landratsamt Waldshut – Fachbereich Wasserschutz vom 15.03.2022: Keine Bedenken und Anregungen. Hinweis zum Gewässerschutz aufnehmen.
- Landratsamt Waldshut – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 15.03.2022: Empfehlung die Einhaltung der Grenzwerte im Rahmen des Flächennutzungs- oder Bebauungsplans zu erbringen.
- Landratsamt Waldshut – Fachbereich Gesundheitsschutz vom 14.02.2022 + 15.03.2022: Keine Bedenken und Anregungen.
- NABU – Ortsgruppe Grafenhausen e. V. vom 11.03.2022: Grundsätzlich wird ein weiterer Flächenverbrauch außerhalb der bis jetzt im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen für touristische Belange und Baumaßnahmen abgelehnt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen, Zimmer 3, während der üblichen Dienststunden 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.

Grafenhausen, den 12.11.2022

Christian Behringer
Bürgermeister