

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebau.....	5
2.2	Erschließungskonzept	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze / Nebenanlagen.....	7
3.6	Private Grünfläche „Hotelpark“	8
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	8
3.8	Gehrecht	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
4.1	Gestalterische Vorschriften	9
4.2	Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser.....	9
5	UMWELTBERICHT.....	9
6	NIEDERWALDBEWIRTSCHAFTUNG	9
7	VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT	10
8	BODENORDNUNG.....	10
9	KOSTEN.....	10
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das traditionelle Hotel Schlüchtmühle in Grafenhausen soll durch eine Erweiterung mit unternehmerischem Weitblick weiter entwickelt werden, um die Existenz des Betriebes nachhaltig zu sichern. Im Gebäudebestand sollen durch Zimmerzusammenlegungen zeitgemäße Zimmergrößen und Bäder hergestellt werden. Um die betriebswirtschaftlich erforderliche Bettenzahl weiterhin zu erreichen, soll ein neuer Bettentrakt angebaut werden. Neben der qualitativen Verbesserung des Übernachtungsangebots sieht das Entwicklungskonzept den einen kindgerechten Ausbau sowie die Schaffung von Wellnessangeboten vor. Auch Tagungs- und Seminarräume sind denkbar.

Die Gemeinde Grafenhausen unterstützt die vorgelegte Konzeption der Betreiberfamilie. Vor allem mit den geplanten Seminarräumen wird eine zusätzliche Attraktivität geschaffen, die eine gute Auslastung auch in der Wintersaison gewährleistet und damit auch eine ganzjährige Beschäftigung der Angestellten möglich macht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hotel Schlüchtmühle“ will die Gemeinde Grafenhausen eine planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben schaffen und die städtebauliche Ordnung und landschaftliche Einbindung am exponierten Standort sichern.

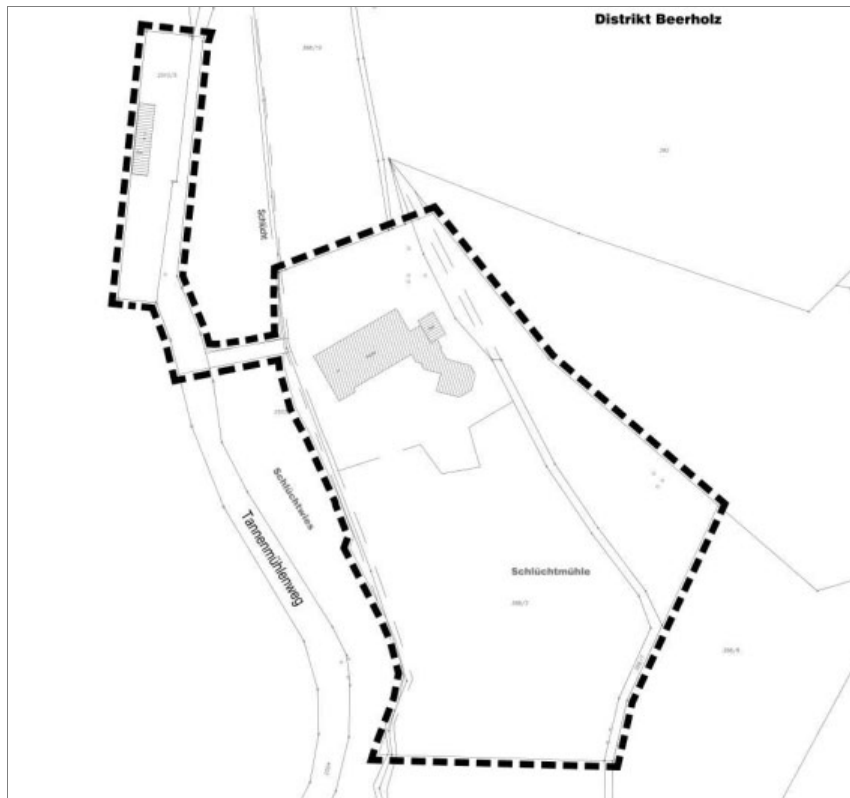
Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 (3) BauGB punktuell geändert.

Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hotel Schlüchtmühle“ folgende Ziele verfolgt werden:

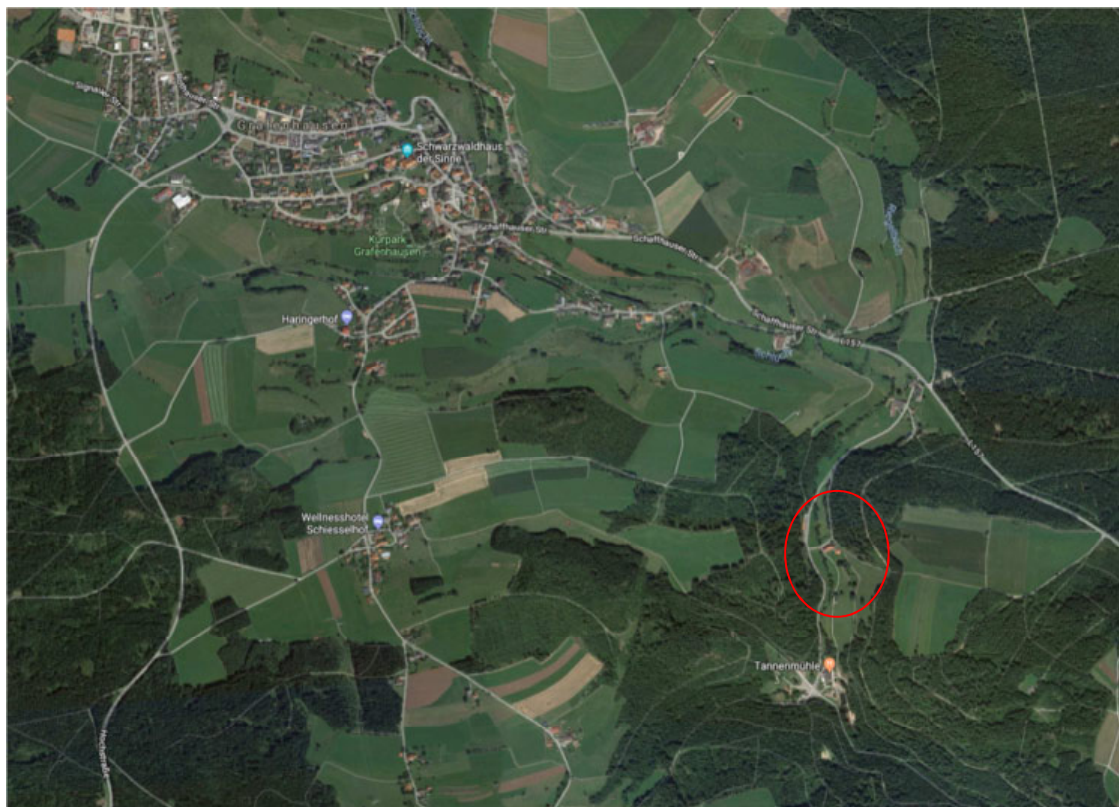
- Stärkung des bestehenden Hotelstandortes durch die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für das Hotel Schlüchtmühle
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Einbindung in den wertvollen landschaftlichen Kontext
- Erhalt der überregionalen Wegeverbindungen
- Erhalt wertvoller Strukturen und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 2,1 ha große Plangebiet befindet sich von Wald- und Wiesenflächen umrahmt im Südosten der Gemeinde Grafenhausen. Östlich der Schlüchtmühle befindet sich ein Wald, im Süden grenzen die Freibereiche sowie die Tannenmühle an. Die westliche und nördliche Begrenzung bilden die Schlucht sowie der Tannenmühlenweg. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgender Zeichnung zu entnehmen:



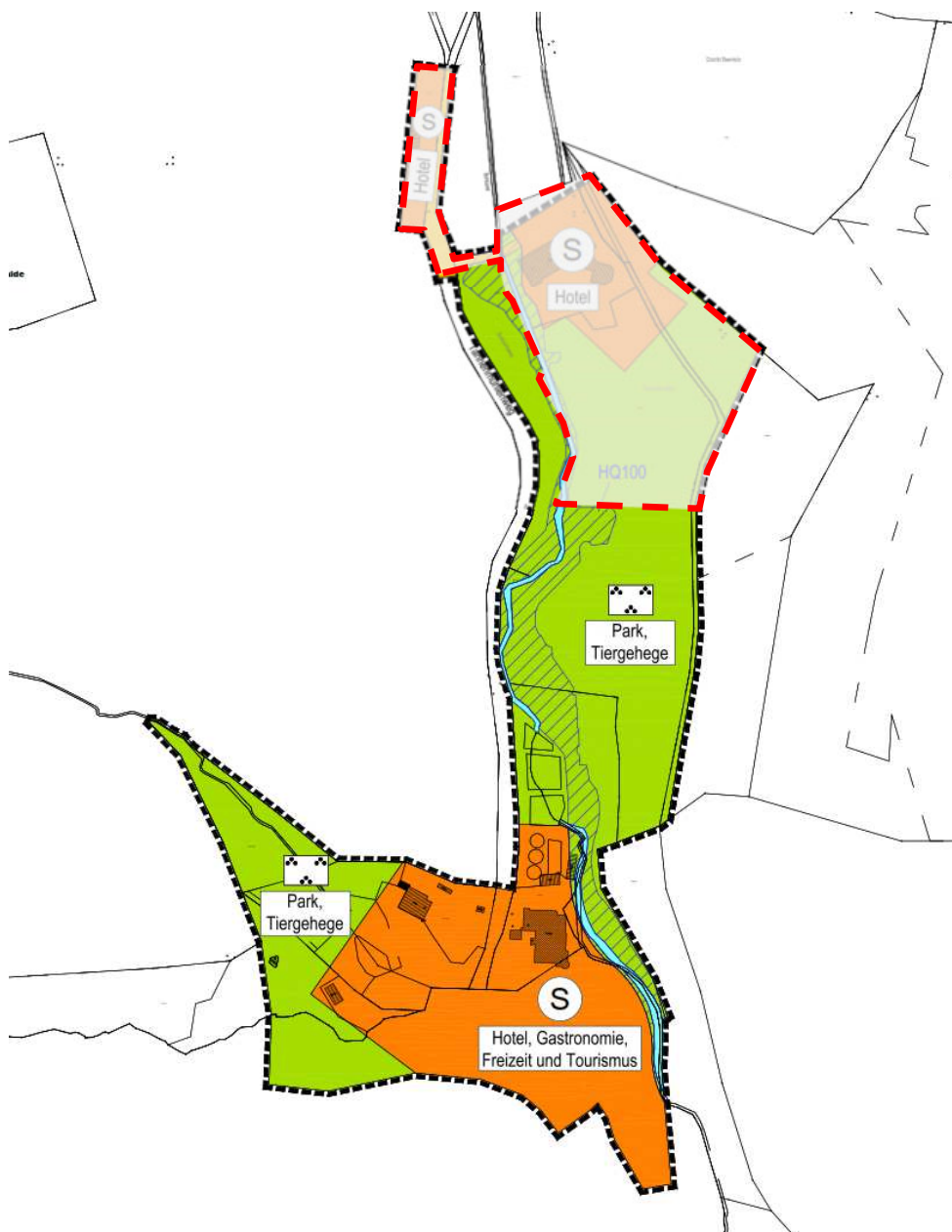
Umriff des Plangebiets im Katasterauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild
(Quelle: Bilder © 2018 Google, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal (Gemeinden Grafenhausen und Ühlingen-Birkendorf), welcher bisher sechs Änderungen unterzogen wurde, stellt die Fläche gegenwärtig nicht als Baufläche dar. Demnach kann der Bebauungsplan „Hotel Schlüchtmühle“ nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird im Parallelverfahren die 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Schlücht-/Tannenmühle“ eingeleitet und der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiets- und Grünfläche dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird zugleich der Bereich Tannenmühle einschließlich der umgebenden Freizeiteinrichtungen entsprechend der Bestandssituation dargestellt. Damit wird auch für mögliche Erweiterungen der Tannenmühle eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen.



Ausschnitt der geplanten 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung mit Darstellung des Geltungsbereichs des BPL

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 und § 4 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

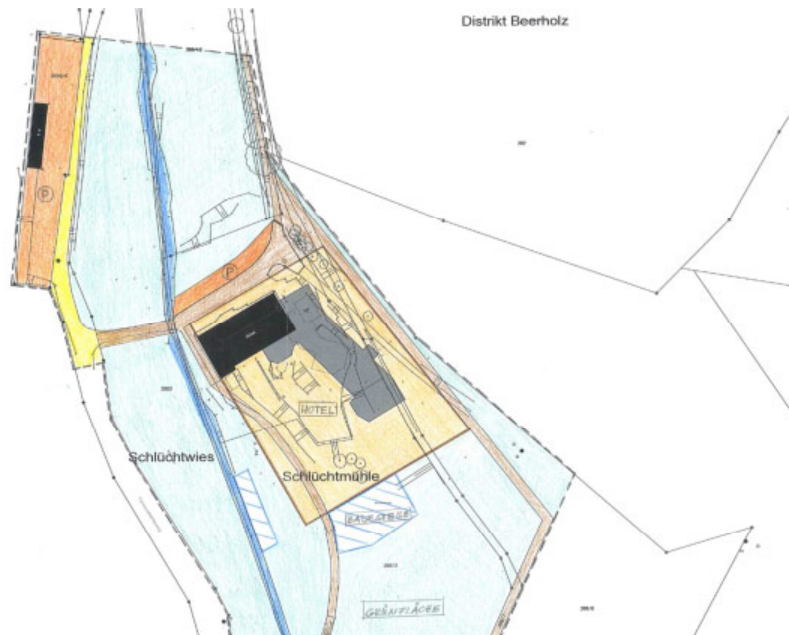
Verfahrensablauf

26.07.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hotel Schlüchtmühle“ gem. § 2 (1) BauGB
13.08.2018 – 14.09.2018	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 03.08.2018 mit Frist bis zum 14.09.2018	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
15.11.2018	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen
17.12.2018 – 19.01.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 05.12.2018 mit Frist bis zum 19.01.2019	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
21.02.2019	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Hotel Schlüchtmühle“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Bestandsgebäude der Schlüchtmühle mit einem riegelartigen Anbau in einem leichten, stumpfen Winkel in Richtung Südosten zu ergänzen. Auf diese Weise entsteht ein gefasster Raum, der gemeinsam mit dem Bestand eine Hofsituation generiert. Durch die Platzierung des Gebäudes können die Balkone der Gästezimmer idealerweise in Richtung Hof und Südwesten ausgerichtet werden. Die Erschließung der Zimmer erfolgt dementsprechend von Nordosten. Im Erdgeschoss ist eine großzügige Terrasse geplant, die an den Gastraum des Hotels anknüpft. Als Dachform ist das moderne Pultdach vorgesehen, dessen höchster Punkt waldseitig sein wird und sich in der Höhe dem Bestand anpasst. Im Gebäudeinneren sind neben den Gästezimmern auch Seminar-, Fitness- und Ruheräume, SPA- und Wellnessbereiche etc. vorgesehen, um ein möglichst breites Angebotsspektrum zu schaffen.



Ausschnitt aus städtebaulichem Konzept (Quelle: Architekturbüro Kaiser, Grafenhausen)

2.2 Erschließungskonzept

Der Tannenmühlenweg verbleibt als Haupteerschließung im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht bei der Gemeinde Grafenhausen. Die Verkehrsflächen auf dem Grundstück der Schlüchtmühle sind zwar privat, können jedoch auch von der Öffentlichkeit genutzt werden, da diese einen wichtigen Bestandteil im Wegenetz der Gemeinde Grafenhausen und des Umlands darstellen. Hierbei fungiert der westliche Weg (Gelbmarkierung, s.u.) vor allem als Wegeverbindung für Fußgänger, der östliche Weg (Orangemarkierung, s.u.) dient sowohl der Land- und Forstwirtschaft als auch Wanderern und Radfahrern.



Wegeverbindungen

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet Hotel dient dem Ausbau des bestehenden Hotelbetriebs zu einem zeitgemäßen Ferienhotel inmitten der Schwarzwaldlandschaft und damit der Stärkung und Entwicklung des Hotelstandorts Schlüchtmühle. Es sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaft sowie Seminar-, Ruhe- und Fitnessräume zugelassen werden einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Gebäude. Perspektivisch ist auch ein SPA- und Wellnessbereich denkbar. Das Sondergebiet wurde im Süden stark begrenzt, um Grünflächen in nennenswertem Umfang ausweisen zu können bzw. um den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß zu reduzieren.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche und die Geschossfläche im Sondergebiet orientieren sich am Bestand sowie an der konkreten Planung der Hotelerweiterung. Deshalb werden hier absolute Werte festgesetzt. Aufgrund des städtebaulichen Zusammenhangs ist zur Ermittlung der GRZ die Summe aller vier Sondergebietsflächen heranzuziehen (7.514 m²). Zusammen mit der zulässigen Grundfläche von 2.880 m² kann eine GRZ von ca. 0,38 erreicht werden. Die zulässige Geschossfläche sowie die Gebäudehöhe lassen den Bau von vier Vollgeschossen bis auf eine Höhe von 829 m ü. NN zu, was etwa der Höhe des Bestandsgebäudes entspricht.

Die großzügigen Freiräume sichern, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mithilfe der Freiflächen und der grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet vermieden. Die kompakte Bebauung entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird den Anforderungen des Vorhabens entsprochen, den neuen Hoteltrakt effizient und ökonomisch am Bestand auszurichten.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Gemeinde Grafenhausen beabsichtigt eine Entwicklung, die den Hoteleigentümern bzw. Bauherren notwendige Spielräume innerhalb des Baufensters zur flexiblen Grundstücksorganisation einräumt. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich an der Planung der Erweiterung, sichert das Bestandsgebäude und stellt eine städtebauliche Ordnung sicher, wodurch die Räume gefasst werden. Des Weiteren werden die Freiräume an der Schlucht erhalten.

3.5 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze / Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Carports zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, keinen negativen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild nehmen. Aus diesem Grund sind oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze überall zulässig, Garagen und Carports hingegen nur hinter dem Hotel Schlüchtmühle. Auf diese Weise können gewünschte Blickbeziehungen erhalten bleiben.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ dürfen nur innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der festgesetzten Zonen für Garagen und Carports errichtet werden. Dadurch sollen die städtebauliche Ordnung sichergestellt und Freiflächen zur Schlucht hin von großvolumigen baulichen Anlagen frei gehalten werden. Ne-

benanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sowie Nebenanlagen bis 25 m³, sind aus technischen und praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.6 Private Grünfläche „Hotelpark“

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen bauliche Anlagen zum Schutz des Landschaftsbildes grundsätzlich vermieden werden. Die Eigentümer planen zur Ergänzung und Verknüpfung der beiden Hotelstandorte, auf den großen Grünflächen südlich der Schlüchtmühle den Charakter des Schwarzwaldes zu untermauern und die Flächen mit beispielsweise Bänken und schwarzwaldtypischen Exponaten (z. B. Wasserräder, Mühlen etc.) aufzuwerten. Des Weiteren sind sowohl die Schlüchtmühle als auch die weiter südlich befindliche Tannenmühle bekannt für ihre Fischzucht. Aus diesen Gründen wird in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hotelpark“ die Errichtung der vorgenannten Anlagen zugelassen.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzehaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht näher erläutert werden.

3.8 Gehrecht

Zur Sicherung der übergeordneten Wegeverbindungen wird eine mit einem Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit (R1) festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestalterische Vorschriften

Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes des Sondergebiets sind nur Dächer mit 0-45° Dachneigung zulässig. Damit wird auch sichergestellt, dass die Dachneigung einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Die Dachbegrünung wird neben ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet. Durch die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird klargestellt, dass Anlagen zur Energiegewinnung ausdrücklich erwünscht und deshalb auf den Dachflächen zulässig sind. Dies entbindet jedoch nicht von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung, die sich mit Solaranlagen gut kombinieren lässt.

Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung und bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Oberflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Solarmodule und Fensterflächen sind deshalb nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig. Damit sollen optische Beeinträchtigungen wie Blendwirkungen und Spiegelungen ausgeschlossen werden, was auch das Kollisionsrisiko für Vögel mindert. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen entsprechen nicht dem Charakter des Schwarzwaldes und sind aus diesem Grund ausgeschlossen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes sind zur Umsetzung Festsetzungen zu Werbeanlagen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen sowie zur Gestaltung der Flächen unbebauter Grundstücke getroffen worden.

4.2 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen für Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser leiten sich aus dem Ver- und Entsorgungskonzept ab und sind unter 7 erläutert.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung wird dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt enthalten. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zunächst ein „Scoping“ durchgeführt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 NIEDERWALDBEWIRTSCHAFTUNG

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich wird der erforderliche Waldabstand von 30 m unterschritten. Die Familie Baschnagel ist sowohl Eigentümerin des Hotels Schlüchtmühle als auch des angrenzenden Waldes und verpflichtet sich, den Wald im Gefährdungsbereich im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Waldflächen dauerhaft niederwaldartig zu bewirtschaften.

7 VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT

Durch die Firma Tillig Ingenieure aus Dogern wurde ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers erarbeitet.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll in ein herzustellendes Rückhaltebecken eingeleitet werden, welches über einen Drosselüberlauf (17 l/s) in die Schlucht verfügt. Eine Verschlechterung der Bestandssituation durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades soll dadurch verhindert werden. Bei der Dimensionierung des Rückhaltebeckens (107 m³) wurde vom maximal möglichen Versiegelungsgrad ausgegangen. Da in der Umsetzung davon auszugehen ist, dass der Versiegelungsgrad geringer sein wird, kann das Rückhaltebecken entsprechend kleiner dimensioniert werden, wenn im Rahmen der weiteren Planung ein geringerer Versiegelungsgrad nachgewiesen werden kann. Um dauerhaft eine Anreicherung des Grundwassers zu erzielen, ist das Rückhaltebecken als natürliches Erdbecken mit Versickerung zu erstellen.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

9 KOSTEN

Die Verfahrenskosten werden von den Eigentümern des Hotels Schlüchtmühle (Familie Baschnagel) getragen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca.	7.514 m ²
Private Grünfläche	ca.	11.046 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	769 m ²
Private Verkehrsflächen	ca.	1.347 m ²
Wasserfläche	ca.	655 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	21.331 m²

Gemeinde Grafenhausen, den 21.02.19

Christian Behringer
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36873-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Grafenhausen übereinstimmen.

Gemeinde Grafenhausen, den 30.07.19

Christian Behringer
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.08.19.

Gemeinde Grafenhausen, den 03.08.19

Christian Behringer
Bürgermeister

