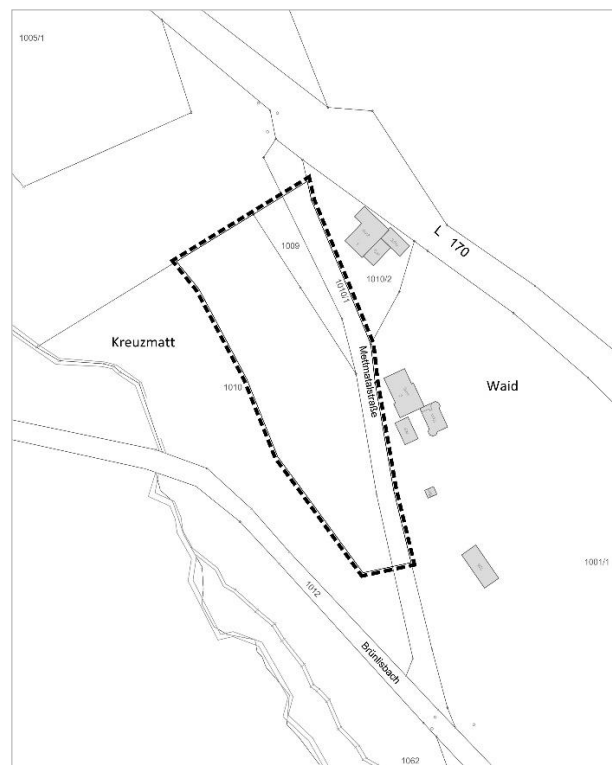




## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Mettmapark (Speckhüsli)“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 09.03.2023



**fsp.stadtplanung**

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

## **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.

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, 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 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 ganzjährige 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.

## **2 VERFAHREN**

27.01.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mettmapark (Speckhüsli)“. Der Gemeinrat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
14.02.2022 bis 15.03.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Schreiben vom 08.02.2022 mit Frist bis 15.03.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
20.10.2022	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.

---

21.11.2022 bis 23.12.2022	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Schreiben vom 15.11.2022 mit Frist bis 23.12.2022	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
09.03.2023	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Mettpark (Speckhüsi)“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als <i>Satzung</i> .

### **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

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 Biotop, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt lediglich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Ansonsten sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop 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 des Bebauungsplans ist bis auf die Mettmatalstraße 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 sowie 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 oder 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 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG**

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

▪ Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde angepasst und um die Maßnahmenfläche F3 zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ergänzt. Auf der betreffenden Fläche wird eine FFH-Mähwiese entwickelt. Die Errichtung eines Festzaunes zum Schutz der Wiesenflächen wird vorgegeben. Anstelle von 32 m<sup>2</sup> Trockenmauer werden nun 67 m<sup>2</sup> festgesetzt, da die Bewertung mittels Ökopunkten noch einmal im Sinne eines adäquaten Verhältnisses zur Aufwertung der Umwelt aus naturschutzfachlicher Sicht angepasst wurde. Weitere notwendige Kompensationsmaßnahmen wurden im Umweltbericht zur Offenlage ergänzt.

▪ Gewässerschutz

Um ausschließen zu können, dass im Zuge des Bauvorhabens Hangdruck- oder Grundwasser angeschnitten wird, sollte eine vorherige Untergrunderkundung durchgeführt werden. Entsprechende Hinweise zum Gewässerschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Gewässerrandstreifen von 10 m entlang der Mettma wurde eingehalten.

▪ Niederschlagsversickerung

Anstelle eines Sickerteiches wurde eine Sickermulde vorgesehen und in den Maßnahmenplan aufgenommen. Über unterirdische Rohre wird das Dachflächenwasser in diese Sickermulde abgeleitet. Dadurch kommt es lediglich zu baubedingten Beeinträchtigungen der FFH-Mähwiese.

▪ 220 kV-Höchstspannungsfreileitung

Ein Nachweis über die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV wurde vom Netzbetreiber TransnetBW erbracht. Zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern sind Außenwohnbereiche ausschließlich mit Überdachung zugelassen. Ergänzend wurde das Vorhaben durch den Durchführungsvertrag gesichert. Als zeichnerische Festsetzung wurde ein Schutzstreifen von jeweils 29 m rechts und links von der

Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Weitere Sicherheitsvorschriften sind der Bebauungsvorschrift zu entnehmen. Das Leitungsrecht wurde im Bereich der Verschneidung des dinglichen Schutzstreifens mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugunsten der TransnetBW festgesetzt.

▪ Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zum besseren Verständnis wurden die Ein- und Ausfahrtsbereiche mit Maßangaben versehen. Sichtdreiecke wurden zeichnerisch ergänzt. Der Erhalt der hochstämmigen Bestandsbäumen mit geringem Stamm- und Kronendurchmesser stellt keine Sichtbehinderung dar.

▪ Offene Stellplätze

Die Lage der offenen Stellplätze für den Empfang der Gäste und sowie für die Mitarbeitenden wurde im zeichnerischen Teil eindeutig kenntlich gemacht.

▪ Landesstraße L170

Der Fernstraßenabstand im anbaufreien Abschnitt der Landesstraße sowie die Fahrbahnränder wurden zeichnerisch ergänzt. Innerhalb dieses Abstandes sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind Photovoltaik- bzw. Solaranlagen, um eine mögliche Blendwirkung auszuschließen.

Da es sich bei der Nachbarschaft zwischen Gaststätte und Landesstraße um eine Bestandssituation handelt und sich die zusätzliche Bebauung in größerem Abstand zur Landesstraße befindet, sind keine zusätzlichen Lärmvorsorgemaßnahmen erforderlich.

▪ Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L170 nicht beeinträchtigen. Damit sind auch Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und/oder Blinklichtanlagen sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung, die den Straßenverkehr beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen. Fremdwerbung ist im Sondergebiet bereits unzulässig, da es ausschließlich der Unterbringung von Übernachtungsangeboten und den zugehörigen Nebenanlagen dient. Ein zusätzlicher Ausschluss ist nicht erforderlich. Innerhalb der Grünflächen sind Werbeanlagen bereits unzulässig. Von einer weiteren Beschränkung der Werbeanlagen auf die Baugrenzen wurde abgesehen, weil die Platzierung von Werbeanlagen für die Gesamtanlage gegenüber einer Platzierung unmittelbar am Gebäude an den Grundstücksgrenzen zweckmäßiger erscheint und deshalb möglich bleiben sollte.

▪ Flächenverbrauch

Der zwangsläufig mit dem Vorhaben verbundene Flächenverbrauch wird in Kauf genommen. Im Rahmen der Abwägung kommt diesem Umstand zugute, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig baulich in Anspruch genommen werden, sondern auch Landschaftsbestandteile erhalten und aufgewertet werden.

▪ Artenschutz

Im Plangebiet wurden keine Nachtkerzen oder Weidenröschen nachgewiesen. Durch die geplante Versickerungsmulde werden die Wuchsbedingungen für die auf wechselfeuchte Standorte angewiesenen Weidenröschen und somit auch der Lebensraum der Nachtkerzenschwärmer aufgewertet.

## 6 PLANUNGSAalternativen

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.

Es sollen kleine, unabhängige Einheiten geschaffen werden, die sich qualitativ von üblichen Mobile-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 tragen durch Dachbegrünung zur naturnahen Gestaltung bei. Des Weiteren wird auf eine Eingrünung des Plangebiets geachtet.