

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	2
1.3	Verfahren.....	4
2	GEWERBEFLÄCHENBEDARF	4
3	STANDORTALTERNATIVEN.....	8
4	INHALT DER ÄNDERUNG.....	8
5	UMWELTBELANGE	9
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Grafenhausen verfügt über einen guten Gewerbebesatz. Der Ausbau vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ist allerdings kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen gibt. Aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung der vergangenen Jahre und der zunehmenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken wird ein dringender Bedarf erkannt, neue Gewerbeflächen auszuweisen. Deshalb soll das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden.

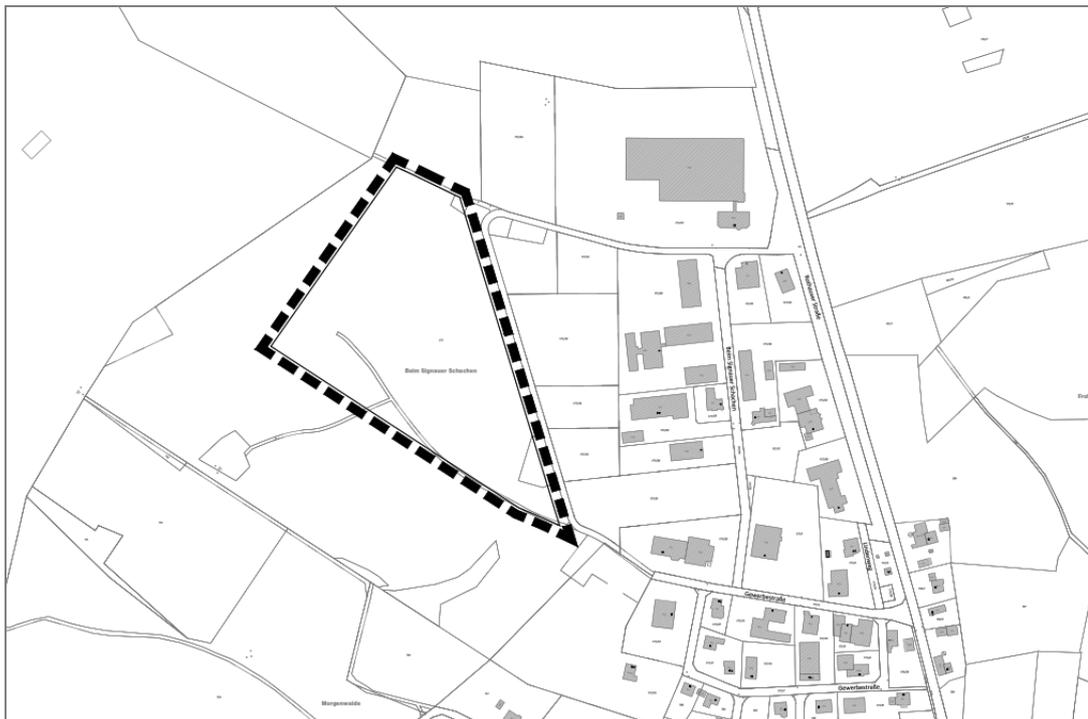
Der nördliche Bereich Grafenhausens stellt den gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde dar und bietet westlich der Gewerbestraße gute Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets und für die Expansion bereits ansässiger Betriebe. Mit der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 1998) wurde der Bereich östlich der Gewerbestraße „Signauer Schachen“ als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Inzwischen ist diese Fläche weitgehend bebaut, so dass die Gemeinde Grafenhausen das Gewerbegebiet westliche der Gewerbestraße weiterentwickeln möchte. Zu diesem Zweck soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, stammt aus dem Jahr 1985, die 7. Änderung (Schlüchtmühle) ist seit diesem Sommer wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der ca. 4,4 ha große Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll diese als gewerbliche Baufläche, Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt werden. Die punktuelle 8. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

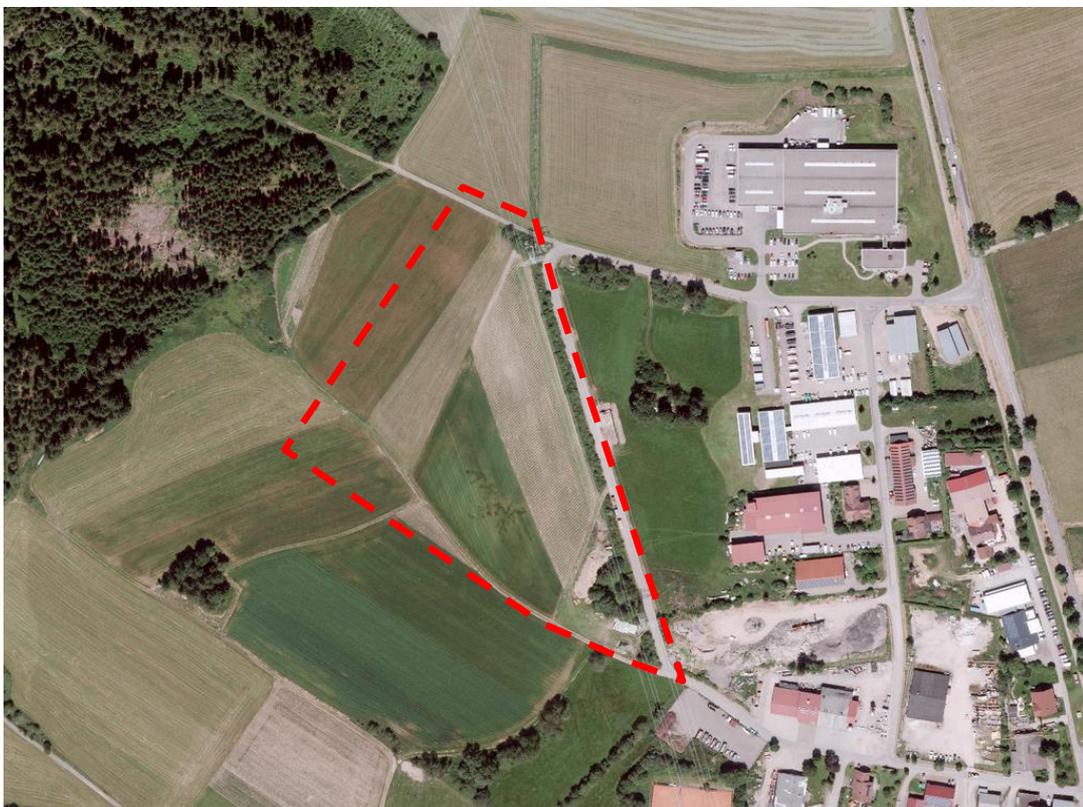
1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das ca. 4,4 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Grafenhausen und setzt das vorhandene Gewerbegebiet nach Westen fort.

Der Geltungsbereich wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet bzw. von der Gewerbestraße und einer Grünfläche mit Hochspannungsfreileitung begrenzt. Damit grenzt der Geltungsbereich nicht unmittelbar an die Gewerbestraße an. Im Norden, Süden und Westen schließt die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Flächen an das Plangebiet an. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs nachfolgender Lageplanskizze zu entnehmen.



Lage des Plangebiets im Katasterauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2018) – vereinfachte Darstellung

1.3 Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Grafenhausen und Ühlingen-Birkendorf, die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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

Verfahrensablauf

31.10.2019	Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal zur 8. punktuellen Flächennutzungsplanänderung.
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum ____.____.____ ____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für die 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis zum ____.____.____ ____.____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

2 GEWERBEFLÄCHENBEDARF

In der Gemeinde Grafenhausen arbeiten derzeit ca. 1.130 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort be-

trägt ca. 920 Personen (jeweils Stand 2018, Quelle Statistisches Landesamt). 750 Einpendlern stehen 545 Auspendler gegenüber, so dass die Gemeinde insgesamt einen Einpendlerüberschuss von gut 200 Personen aufweist.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist von 944 (2011) auf inzwischen 1.129 (2018) und somit um ca. 20 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis um nur ca. 15 % gestiegen. Dies verdeutlicht, dass die wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde Grafenhausen in den letzten Jahren dynamischer verlief als im Durchschnitt des Landkreises Waldshut.

Die Gemeinde Grafenhausen ist bemüht vorhandene Betriebe aus Gemengelagen in das Gewerbegebiet Grafenhausen umzusiedeln und den Betrieben dort Erweiterungsmöglichkeiten zu geben. Ein aktuelles Beispiel für die Umsiedlung eines Betriebes aus einer Gemengelage in das Gewerbegebiet ist die Fa. Kostenbader. Die Umsiedlung wurde mit ELR Mitteln bezuschusst. Ziel der Gemeinde ist der Erhalt und die Stärkung des mittelständischen, umweltverträglichen Handwerks.

Aufgrund der positiven gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Grafenhausen besteht dringender Bedarf für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Die Flächen im bestehenden Gewerbegebiet sind inzwischen schon bebaut, es liegen Bauanträge vor oder es handelt sich um vorausschauend gesicherte Erweiterungsflächen bestehender Betriebe, die daher nicht auf dem Markt zur Verfügung stehen.

Aktuell haben fünf Betriebe einen Flächenbedarf für die Umsiedlung oder Erweiterung gegenüber der Gemeinde Grafenhausen geäußert. Hierbei handelt es sich um einen Betrieb aus der Holzverarbeitung (ca. 3.500 m²), einen Betrieb der Lebensmitteltechnik (ca. 7.000 m²), einen Betrieb aus dem Bereich Wasser- und Abwassertechnik (ca. 7.000 m²), einen Betrieb aus der KFZ-Branche (ca. 1.000 m²) sowie um einen Betrieb aus der Energiewirtschaft (ca. 3.000 m²). Insgesamt liegen somit aktuelle Anfragen in einem Umfang von ca. 2,2 ha vor.

Vor diesem Hintergrund bereitet die Gemeinde Grafenhausen die Erweiterung des Gewerbegebiets vor. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafenhausen sind keine noch nicht entwickelten gewerblichen Bauflächen mehr vorhanden. Derzeit wird die Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV Oberes Schlüchttal vorbereitet. Erfahrungsgemäß wird das Verfahren drei bis vier Jahre in Anspruch nehmen, so dass dem aktuellen Gewerbeflächenbedarf durch eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans entsprochen werden soll.

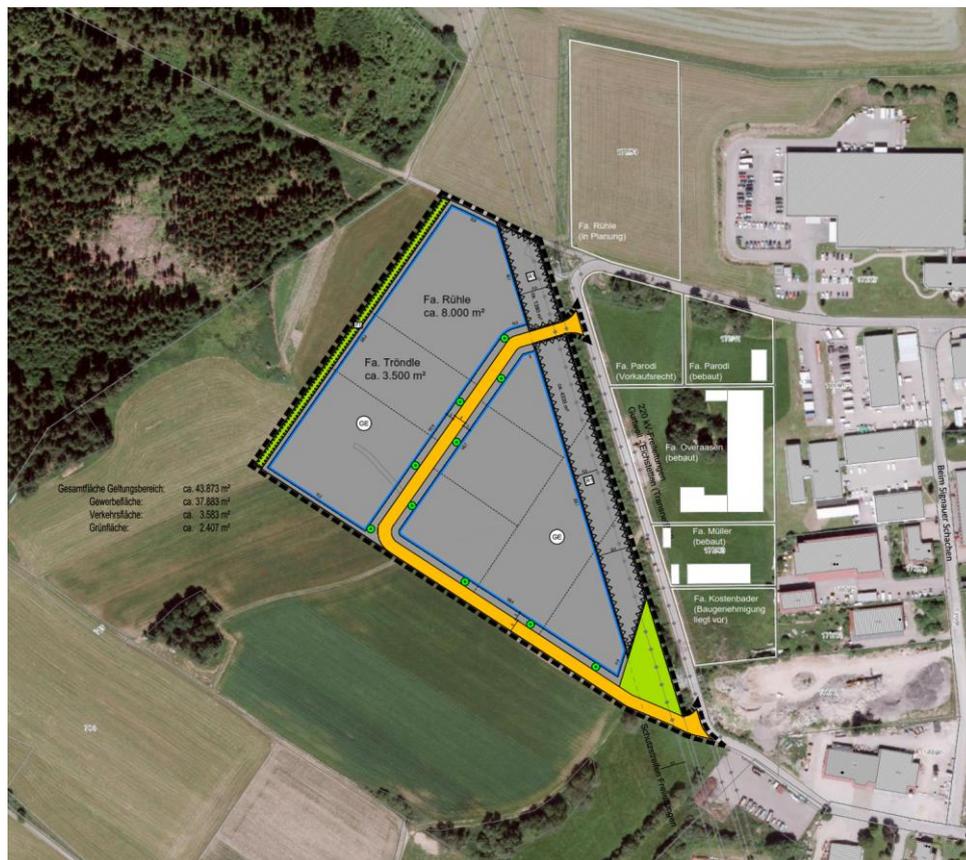
Eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf einen Planungshorizont von ca. fünf Jahren. Mittel- bis langfristig soll das Gewerbegebiet noch erweitert werden, hierzu soll im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im südwestlichen Anschluss an die hier vorgesehene Gewerbegebietserweiterung eine geplante gewerbliche Baufläche aufgenommen werden.

Konzeptionell wurde das Gebiet in der mittel- bis langfristigen Dimension durchdacht. Am 20. September 2018 wurden verschiedene Erschließungsvarianten für das Gebiet im Gemeinderat diskutiert. Im Ergebnis entschied man sich für die unten dargestellte Variante. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 7,7 ha, davon entfallen

ca. 7 ha auf das Gewerbegebiet, ca. 0,46 ha auf Verkehrsfläche und ca. 0,33 ha auf öffentliche Grünfläche.



Dem Planungshorizont von fünf Jahren entsprechend soll zunächst in einem ersten Abschnitt nur ein kleinerer Umfang an Gewerbeflächen entwickelt werden (rot gestichelte Linie). Aus Gründen der Kosteneffizienz ist vorgesehen, die Erschließung schon zu Beginn komplett herzustellen. Dies hat auch den Vorteil, dass auf eine Zwischenlösung mittels Stichstraße mit Wendehammer (der mit großem Flächenverbrauch verbunden wäre) verzichtet werden kann. Der erste Abschnitt, für den die vorliegende 8. punktuelle FNP Änderung erfolgen soll, endet mit der Verkehrsfläche im Südwesten (siehe Abbildung).



Der Geltungsbereich des ersten Abschnitts umfasst ca. 4,4 ha, davon entfallen ca. 3,8 ha auf gewerbliche Baufläche, 0,33 ha auf Verkehrsfläche und ca. 0,24 ha auf Grünfläche (Biotop). Von der gewerblichen Baufläche sind ca. 0,6 ha wegen der bestehenden 220 kV Leitungen nur eingeschränkt (z.B. als Lager- oder Abstellfläche) nutzbar. Vollumfänglich nutzbar sind somit ca. 3,2 ha der gewerblichen Baufläche.

Für die Firma Rühle sollte der Standort in der Nähe des bestehenden Standortes liegen. Die Firma Tröndle (Holzverarbeitung) benötigt wegen der Hauptwindrichtung einen Standort im Westen des Gebiets (zur Trocknung des Holzes). Da diese Firmen besondere Ansprüche an die Lage ihrer Flächen haben, wurden diese explizit im Plan dargestellt. Im Plan ist für die Fa. Tröndle eine Fläche von ca. 8.000 m² vorgesehen, da in diesem Bereich ca. 1.380 m² der GE-Fläche aufgrund der Lage unter der bestehenden 220 kV Leitung nur eingeschränkt nutzbar sind.

Aus den Parametern: Erschließung, Lageanforderungen der Betriebe sowie Einschränkungen durch die bestehenden Freileitungen ergibt sich die oben dargestellte Fläche. Die aktuellen Anfragen der Gewerbebetriebe umfassen einen Flächenbedarf von ca. 2,2 ha, die gewerbliche Baufläche des ersten Abschnitts (ca. 3,8 ha) liegt ca. 1,6 ha über diesem Wert. Würde hier die nur eingeschränkt nutzbare Fläche von 0,6 ha (Freileitungen) abgezogen, so beträgt die Differenz ca. 1 ha. Da davon auszugehen ist, dass innerhalb der nächsten 5 Jahre (Planungshorizont für die punktuelle Änderung) noch weitere Betriebe einen Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsbedarf haben und sich die Größe der aus insbesondere aus der Erschließung und den Standortanforderungen der Betriebe ergibt, erscheint der Umfang der Fläche insgesamt angemessen.

3 STANDORTALTERNATIVEN

Im Vorfeld wurden als Alternative zum vorhandenen Gewerbegebiet sechs Standortalternativen an den Ortsrändern von Grafenhausen geprüft und verworfen. Denn zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und zur Vermeidung weiterer Verkehrsbelastungen erscheint die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets deutlich zielführender. Dies bietet den vorhandenen Betrieben auch die Möglichkeit, standortnah zu expandieren, womit effiziente Betriebsabläufe möglich bleiben. Insgesamt bietet die Konzentration der gewerblichen Nutzungen am bestehenden Gewerbeschwerpunkt zahlreiche Vorteile hinsichtlich Verkehr, Infrastruktur, Emissionen und Synergieeffekte.

Alternativ zur Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen käme auch eine Erweiterung in die Freiflächen nach Norden oder nach Osten in Betracht. Die Erweiterung nach Westen erweist sich gegenüber diesen Varianten insbesondere wegen der vorhandenen Erschließungsstraße (Gewerbestraße) als vorzugswürdig. Somit können aufwendige Erschließungsmaßnahmen und zusätzliche Bebauungen entlang der Rothhauser Straße vermieden werden.

4 INHALT DER ÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Grafenhausen und Ühlingen-Birkendorf, stellt den ca. 4,4 ha großen Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dar. Zukünftig soll dieser Bereich als gewerbliche Baufläche, Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt werden.

FNP GVV Oberes Schlüchttal in der Fassung der 7. Änderung



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

FNP GVV Oberes Schlüchttal; Darstellung nach der 8. Änderung



Ohne Maßstab;

Aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitung der TransnetBW bestehen entlang der Gewerbestraße Nutzungsrestriktionen unter der Freileitung. Die Gewerbeflächen rücken deshalb im Bereich der Trassenlage nicht ganz an die Verkehrsfläche heran, sondern wahren einen entsprechenden Schutzabstand, der auch aufgrund der ökologisch wertvollen Strukturen unverändert bleiben soll. Im Sinne der Abschichtung der Planung wird in der Begründung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ näher darauf eingegangen. Zum Erhalt vorhandener Biotope und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird am südlichen Ende des Gewerbegebiets eine Grünfläche dargestellt.

5 UMWELTBELANGE

Für die 8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung wurde durch das Büro Kunz Ga-LaPlan aus Todtnauberg ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ und dessen Begründung mit dem gesonderten Umweltbericht wird hingewiesen. Im Sinne der Abschichtung der Planung wird der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung auf die großräumlichen Aspekte begrenzt.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet	ca. 37.897	m ²
Verkehrsfläche	ca. 3.295	m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.408	m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 43.600	m²

Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Tobias Gantert
Vorsitzender des
GVV Oberes Schlüchttal

Planverfasser