

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
1.4	Planungsverfahren .....	4
2	INHALT DER ÄNDERUNG .....	5
3	STANDORTALTERNATIVEN .....	6
4	UMWELTBELANGE .....	6
5	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	6
6	ANHANG – BEDARFSERMITTLUNG GRAFENHAUSEN .....	7
6.1	Ausgangslage und Methodik .....	7
6.2	Bevölkerungsentwicklung .....	7
6.3	Flächenbedarf .....	10
6.4	Berücksichtigung der Reserveflächen .....	11
6.5	Fazit .....	15

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Grafenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere durch ortsansässige junge Familien. Um einer Abwanderungstendenz im ländlichen Raum entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, in allen Ortsteilen, so auch in Brünlisbach, ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates - Baulandangebot bereitzuhalten. Da im Flächennutzungsplan auf Gemarkung Grafenhausen bereits alle Wohnbaulandreserven aufgebraucht wurden, sollen in Grafenhausen aufgrund der hohen Nachfrage neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Sowohl der Gesetzgeber als auch die Gemeinde Grafenhausen verfolgen das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Grundsätzlich wird der Innenentwicklung gegenüber der Siedlungsentwicklung am Ortsrand ein Vorrang eingeräumt. Nach intensiven Bemühungen zur Mobilisierung vorhandener Baulücken, erscheint es aus Sicht der Gemeinde bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, nun jedoch erforderlich, im Ortsteil Brünlisbach neue Wohnbauflächen auszuweisen. Unabhängig von der Nachfragesituation ist der Bedarf nach den gängigen Maßstäben der zuständigen Behörden zu begründen. Hierzu wurde im Vorfeld der Planung eine umfassende Bedarfsermittlung durchgeführt (siehe Anhang).

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen und im Sinne des Flächensparens soll die Entwicklungsfläche für ein Hotel am östlichen Ortsrand von Brünlisbach aufgegeben und der Standort zukünftig als Wohnbaufläche entwickelt werden. Der Standort ist im wirkenden Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Hotel dargestellt. Mit dem Bebauungsplan Ebnet wurde bereits 1989 eine Genehmigungsgrundlage für Beherbergungsbetriebe geschaffen und die Erschließung hergestellt. Aufgrund der vorhandenen Wohnnachbarschaft, der rückwärtigen Lage und der steilen Zufahrt soll von einer touristischen Nutzung an diesem Standort nun jedoch abgesehen werden. Derartige touristische Entwicklungen sollen stattdessen in gut erschlossener Lage (z. B. am Campingplatz) umgesetzt werden. Dennoch eignet sich der Standort für die Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen.

Mit der vorliegenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die Entwicklungsfläche Hotel (0,25 ha) aufgegeben und eine Wohnbaufläche (0,26 ha) neu ausgewiesen werden. Da diese Flächen nicht vollständig übereinander liegen, umfasst der Änderungsbereich insgesamt 0,33 ha.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 0,26 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen und setzt das vorhandene Wohngebiet nach Osten fort.

Das Plangebiet schließt im Norden, Süden und Osten an die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Flächen an. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an das bestehende Wohngebiet an. Das Plangebiet wird im Westen vom bestehenden Wohngebiet durch den Stichweg von dem Fürstabt-Gerbert-Weg erschlossen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs nachfolgender Lageplanskizze zu entnehmen.



### **1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Oberes Schlüchtal umfasst die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf mit den Ortsteilen Berau, Birkendorf, Brenden, Hürlingen, Obermettingen, Riedern am Wald, Ühlingen und Untermettingen sowie die Gemeinde Grafenhausen mit den Ortsteilen Grafenhausen, Mettenberg und Staufen. Der Verwaltungsverband liegt im Landkreis Waldshut und gehört zur Region Hochrhein-Bodensee im Regierungsbezirk Freiburg. Der GVV erfüllt an der Stelle der Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen u.a. die Aufgabe für den Verbandsraum einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Sitz des GVV ist die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, stammt aus dem Jahr 1985.

Seither erfolgten folgende Flächennutzungsplanänderungen:

1. Änderung	07/1993
2. Änderung	04/1994
3. Änderung	09/2000
4. Änderung	06/2004
5. Änderung	06/2009
6. Änderung	08/2013
7. Änderung (Schlüchtmühle)	07/2019
8. Änderung (Morgenwaide)	07/2021
9. Änderung (Rothaus Erlebniswelt und Hüsli)	09/2020
10. Änderung (Änderung Ebnet)	im Verfahren
11. Änderung (Mettmapark / Speckhüsli)	im Verfahren

### **1.4 Planungsverfahren**

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Von der Frühzeitige Beteiligung kann entsprechend § 3 (1) BauGB abgesehen werden, da die Bürger- und Behörden bereits zuvor auf anderer Grundlage beteiligt wurden. Die Bürger- und Behörden wurden im Rahmen des zweistufigen Bebauungsplanverfahrens „Änderung Ebnet“ auf der Grundlage des ausgearbeiteten Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften über die Planung unterrichtet. Die Bürger- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren erfolgte erstmals in der Zeit von Juli 2020 bis August 2020. Eine erneute Offenlage wurde in der Zeit von Dezember 2020 bis Januar 2021 durchgeführt.

18.11.2021	Einleitungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und Offenlagebeschluss gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
03.01.2022 – 07.02.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Bürgerbeteiligung)
Schreiben vom 21.12.2022 mit Frist bis zum 07.02.2022	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
<u>07.04.2022</u>	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich überwiegend als Sonderbaufläche (Hotel) dar, lediglich kleine Teilbereiche sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die halbkreisförmige Sonderbaufläche Hotel mit einem Umgriff von 0,25 ha soll aufgegeben werden. Zukünftig soll eine Fläche von ca. 0,26 ha Umgriff als Wohnbaufläche und in Teilen als Verkehrsfläche dargestellt werden. Die Hotelflächen, die über den zukünftigen Wohnbereich hinausragen, werden durch das Deckblatt abgedeckt bzw. als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Die Gemeinde Grafenhausen hatte zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung 1985 das Ziel verfolgt, am Ortsrand einen Hotelstandort zu entwickeln. Das Wohngebiet wurde zügig aufgesiedelt und hat sich zu einem beliebten und gehobenen Wohnstandort entwickelt. Aufgrund der vorhandenen Wohnnachbarschaft, der rückwärtigen Lage und der steilen Zufahrt soll von einer touristischen Nutzung an diesem Standort nun jedoch abgesehen werden. Derartige touristische Entwicklungen sollen stattdessen in gut erschlossener Lage (z. B. am Campingplatz) umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan Ebnet wurde bereits 1989 eine Genehmigungsgrundlage für Beherbergungsbetriebe geschaffen und die Erschließung hergestellt. Aufgrund der günstigen Lage am Ortsrand und der vorhandenen Stichstraße eignet sich der Standort für die Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen. Deshalb soll der zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen und im Sinne des Flächensparens die Entwicklungsfläche für ein Hotel am östlichen Ortsrand von Brünlisbach aufgegeben und der Standort zukünftig als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Die Abgrenzung der neuen Wohnbauflächen orientiert sich nicht weiter an der halbkreisförmigen Abgrenzung der Hotelfläche, sondern an der bestehenden Flurstücksaufteilung, die durch drei weitere Bauplätze fortgeführt werden soll.

FNP GVV Oberes Schlüchtal in der Fassung der 9. Änderung



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

FNP GVV Oberes Schlüchtal; Darstellung nach der 10. Änderung



Ohne Maßstab

### 3 STANDORTALTERNATIVEN

Der Standort befindet sich am Ortsrand und ist für eine Wohnbebauung gut geeignet. Der Standort wurde bereits als Bauland entwickelt und für eine Bebauung erschlossen, womit er sich von anderen Ortsrandlagen unterscheidet.

Die zu erwartenden Eingriffe sind am vorhandenen Standort aufgrund des vorhandenen Baurechts bereits zulässig. Auf eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kann verzichtet werden. Insofern weist dieser Standort in naturschutzrechtlicher Hinsicht eine besondere Standortgunst auf. Auch vor dem Hintergrund des Flächensparens und zum Schutz der Landwirtschaft erweist sich der Standort als vorzugswürdige Alternative.

### 4 UMWELTBELANGE

Für die 10. punktuelle Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan „Änderung Ebnet“ wurde durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg ein gemeinsamer Umweltbericht erarbeitet. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

### 5 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Wohnbaufläche	ca.	2.378 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca.	267 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	705 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3.350 m<sup>2</sup></b>

Ühlingen-Birkendorf, den 07. Juni 2022

Tobias Gantert  
Vorsitzender des GVV Oberes Schlüchttal



**fsp.stadtplanung**

Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36878-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

## 6 ANHANG – BEDARFSERMITTLUNG GRAFENHAUSEN

### 6.1 Ausgangslage und Methodik

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Oberes Schlüchttal umfasst die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf mit den Ortsteilen Berau, Birkendorf, Brenden, Hürllingen, Obermettingen, Riedern am Wald, Ühlingen und Untermettingen sowie die Gemeinde Grafenhausen mit den Ortsteilen Grafenhausen, Mettenberg und Staufen. Der Verwaltungsverband liegt im Landkreis Waldshut und gehört zur Region Hochrhein-Bodensee im Regierungsbezirk Freiburg. Der GVV erfüllt an der Stelle der Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen u.a. die Aufgabe für den Verbandsraum einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Sitz des GVV ist die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf.

Sowohl der Gesetzgeber als auch die Gemeinde Grafenhausen verfolgen das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Grundsätzlich wird der Innenentwicklung gegenüber der Siedlungsentwicklung am Ortsrand ein Vorrang eingeräumt. Zudem sollen Neuausweisungen maßvoll und an den im Ort vorliegenden Bedarf angepasst werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben sich die Neuausweisung von Wohnbauflächen am Eigenbedarf der Gemeinde Grafenhausen ausrichten muss. Auch wenn im Einzelnen Zuzüge bzw. Zuwächse durch Einwanderung zu verzeichnen sind, können diese nicht in Anrechnung gestellt werden.

Da im Flächennutzungsplan auf Gemarkung Grafenhausen bereits alle Wohnbaulandreserven aufgebraucht wurden, sollen in Grafenhausen aufgrund der hohen Nachfrage neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Unabhängig von der Nachfragesituation ist der Bedarf nach den gängigen Maßstäben der zuständigen Behörden zu begründen. Dieses Vorgehen wird in den „Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächen-nachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 empfohlen.

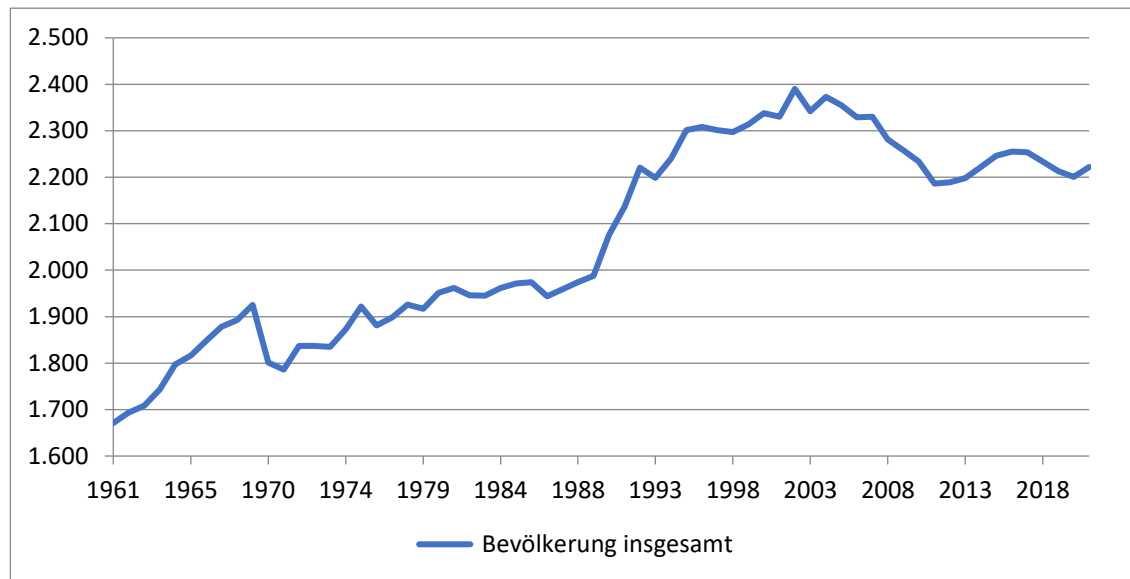
Zur Ermittlung und Begründung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs sind die Bevölkerungsentwicklung sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken im Innenbereich etc.) zu betrachten. Denn vorzugsweise ist der ermittelte Bedarf an Wohnbauland durch Mobilisierung von Reserveflächen zu bedienen. Nur der in der Bilanzierung darüberhinausgehende Bedarf begründet eine Neuausweisung am Ortsrand (Außenbereich).

### 6.2 Bevölkerungsentwicklung

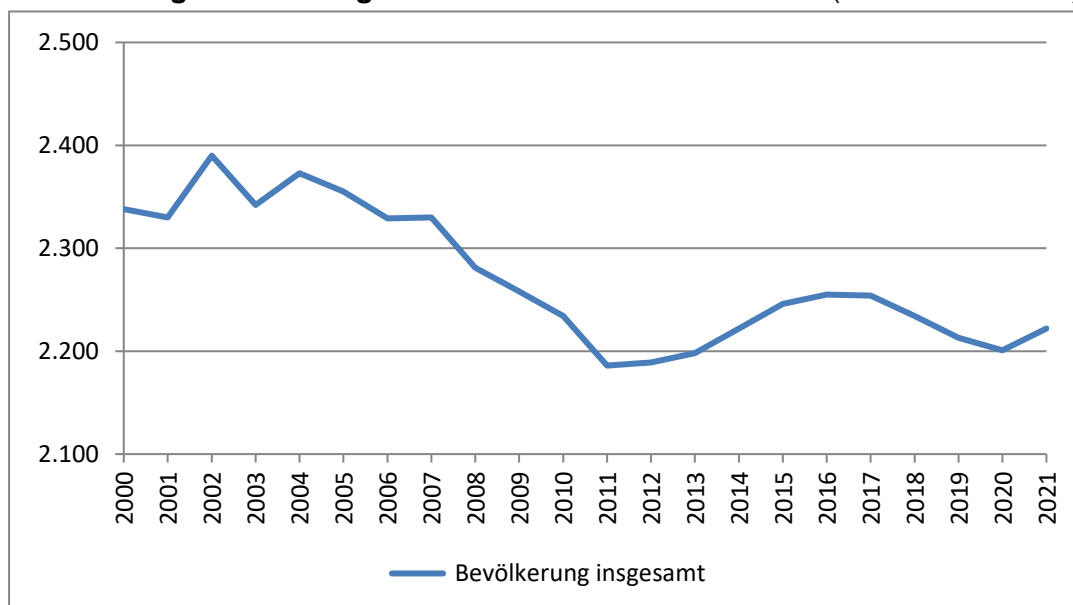
#### 6.2.1 Aktuelle Einwohnerzahl in Grafenhausen (Stand 30.06.2021)

	Einwohner
Grafenhausen (Amertsfeld, Balzhausen, Geroldshofstetten, Rippoldsried, Rötenberg, Rothaus)	1.888
Mettenberg Buggenried, Kaßlet, Seewangen	233
Staufen Bulgenbach	101
<b>gesamt</b>	<b>2.222</b>

### 6.2.2 Bevölkerungsentwicklung von 1961-2021 in Grafenhausen (Stand 30.06.2021)



### 6.2.3 Bevölkerungsentwicklung von 2000-2021 in Grafenhausen (Stand 30.06.2021)



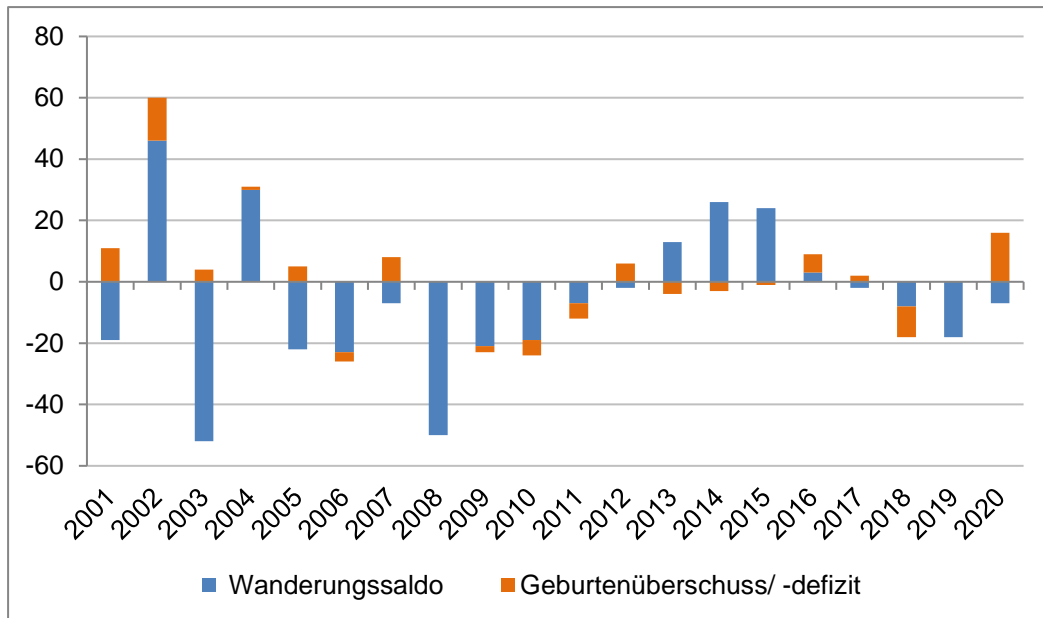
Bevölkerungsentwicklung 2000-2018: **-4,4%**

Bevölkerungsentwicklung 2000-2021: **+4,5**



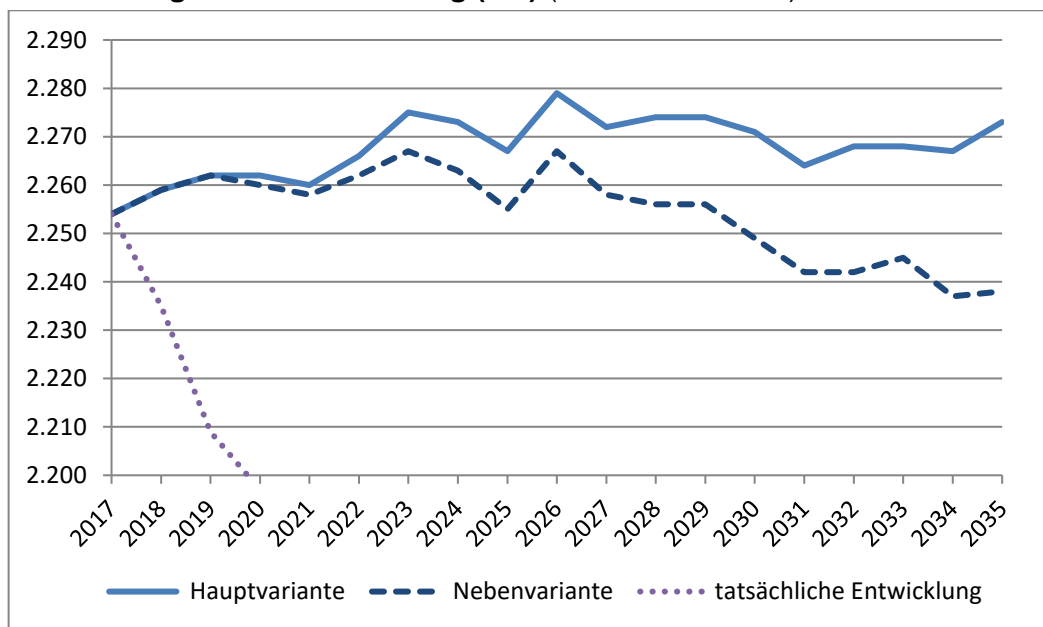
**6.2.4 Wanderungen und Geburten-/Sterbesalden (GH) (Stand 30.06.2021)**

Wanderungssaldo und Geburtenüberschuss Grafenhausen



Überwiegend Geburtendefizite; ab 2008 nur vereinzelt und dann auch nur geringe Geburtenüberschüsse und 2020 ein hoher Geburtenüberschuss.

**6.2.5 Bevölkerungsvorausberechnung (GH) (Stand 30.06.2021)**



\* Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2017

Für die „Hauptvariante“ wird ein geringer Anstieg auf 2.273 Personen im Jahr 2035 ermittelt. Für die „Nebenvariante“ dagegen, zeigt eine Bevölkerungsabnahme auf 2.238 Personen im Jahr 2035 auf. Das optimistische Szenario geht von einer Bevölkerungszunahme von 2017-2035 von 19 Personen, bzw. von einem Wachstum von 0,8% aus. Bisher lag die tatsächliche Entwicklung (gepunktete Linie) unter der prognostizierten Haupt- und Nebenvariante.

Für den Zeitraum 2020 – 2035 wird folgende Entwicklung prognostiziert:

- Hauptvariante: 11 Einwohner
- Nebenvariante: -22 Einwohner

Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg nimmt die Bevölkerungszahl in Grafenhausen im Zeitraum von 2020 bis 2035 um 0,49% zu.

### 6.2.6 Pendler und Grenzgänger (GH)

773 Einpendlern stehen 546 Auspendler gegenüber. Daraus ergibt sich ein Einpendlerüberschuss von 227 Personen. (Stand 2019) Die Zahl der Grenzgänger (Schweiz) betrug 2017 54 Personen, dies entspricht einem Anteil von 5,2 % aller abhängig Beschäftigten.

## 6.3 Flächenbedarf

### 6.3.1 Innerer Bedarf / Bedarf aus dem Rückgang der Belegungsdichte

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit) beziehungsweise einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Dieser resultiert insbesondere aus einem zunehmenden Anteil an 1-Personen Haushalten und dem Anstieg der Wohnfläche mit zunehmendem Alter. Derzeit liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bei 46,5 m<sup>2</sup> (Stand 2016), im Jahr 2011 lag sie noch bei 46,1 m<sup>2</sup> (Quelle: Statistisches Bundesamt).

### 6.3.2 Innerer Bedarf Grafenhausen – differenziert nach Ortsteilen (Stand 30.06.2021)

	Einwohner	EW x 0,3% p.a. x 5 Jahre	Dichtewert (EW/ha)	Innerer Bedarf in ha
Grafenhausen	1.888	28	50	0,56
Mettenberg	233	4	50	0,08
Staufen	101	2	50	0,04
<b>Grafenhausen gesamt</b>	<b>2.222</b>	<b>33</b>		<b>0,68</b>

	Hauptvariante mit Wanderung
Bevölkerung 2026	2.279
Bevölkerung 2021	2.260
Differenz	+19
Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung*	+ 0,38 ha

\*Berechnungsvorgang: Differenz EW / Dichtewert von 50 (EW/ha)

→ 0,38 ha Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung

### 6.3.3 Bedarf insgesamt – erste Schätzung (Stand 30.06.2021)

	Hauptvariante
Bevölkerung 2021	2.222
Innerer Bedarf	+0,68
Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung	+0,38
Summe Wohnbauflächenbedarf	<u>+ 1,06 ha</u>

### 6.4 Berücksichtigung der Reserveflächen

Als Reserveflächen werden die Flächenpotenziale von Wohn- und Mischbauflächen betrachtet:

- nicht bebaute und noch nicht durch Bebauungspläne überplante Flächen im FNP
- nicht bebaute / nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in Bebauungsplangebieten
- Baulücken, Brachen/Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

In der Gemeinde Grafenhausen wurde in den vergangenen Jahren eine flächensparende Politik verfolgt. Deshalb wurden Bemühungen unternommen, vorhandene Baulücken durch Ansprache der Eigentümer zu mobilisieren. Im Ergebnis befinden sich einige Baulücken derzeit in der Aufsiedlung. Zur Vermeidung weiterer Baulücken wurden neu geschaffene Bauplätze mit einer Bauverpflichtung belegt. Aufgrund dieser Bemühungen werden die Flächenpotenziale differenziert betrachtet und bewertet:

#### ▪ FNP-Reserveflächen

Alle im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen wurden in Grafenhausen bereits entwickelt. Es gibt keine derartigen Reserven mehr.

#### ▪ Baulücken in der Aufsiedlung - Bauanträge von 2020 und 2021 (0%)

Mit den jüngst eingereichten Bauanträgen werden 12 Baulücken geschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Baulücken durch die Bauherren selbst bezogen werden und als Reserve nicht weiter in Frage kommen. Als Baulücken in der Aufsiedlung werden sie bereits als geschlossen betrachtet. Es besteht keine weitere Mobilisierungsoption mehr (Aktivierungsrate 0%).

*Gemarkung Grafenhausen*

Flurstücke 719/1, 125/10, 125/9, 125/8, 125/5, 125/6, 256, 248, 2368/2

*Gemarkung Mettenberg*

Flurstücke 134/13, 104/8, 104/9

▪ Baulücken in der Aufsiedlung - Bauverpflichtung unter 2 Jahre (0%)

Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten wurden in der jüngeren Vergangenheit meist mit einer Bauverpflichtung gekoppelt. Besteht eine Bauverpflichtung unter 2 Jahren, muss schon in naher Zukunft ein Bauantrag gestellt und gebaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Baulücken als Reserve nicht weiter in Frage kommen. Als Baulücken in der Aufsiedlung werden sie bereits als geschlossen betrachtet. Es besteht keine weitere Mobilisierungsoption mehr (Aktivierungsrate 0%).

*Gemarkung Grafenhausen*

Flurstücke 719/4, 769, 2809, 2814, 2804, 2805

*Gemarkung Mettenberg*

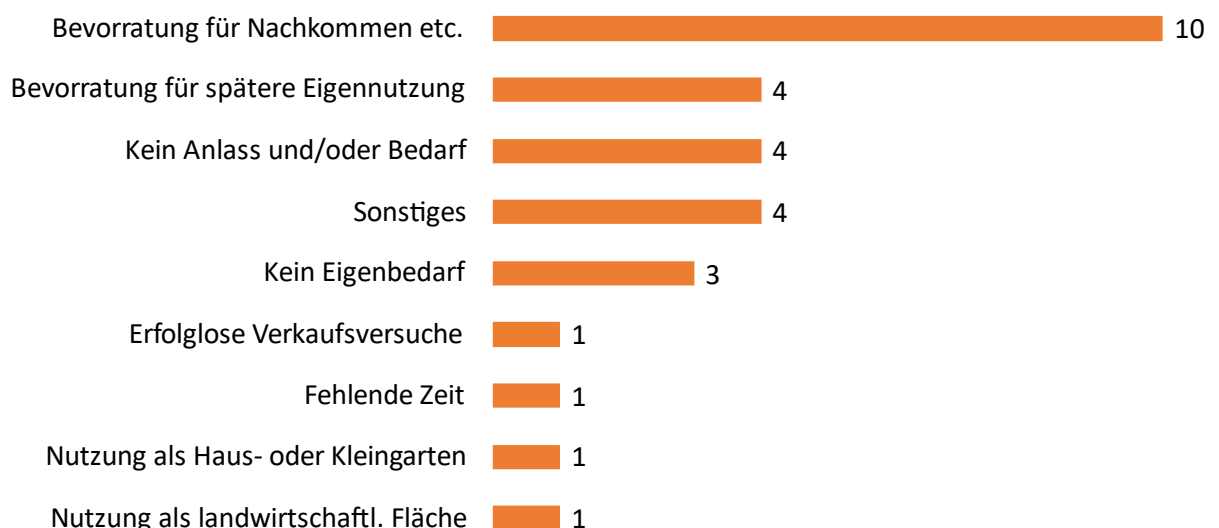
Flurstück 104/6

▪ Baulücken – ohne Bauverpflichtung / „Enkelgrundstücke“ (0%)

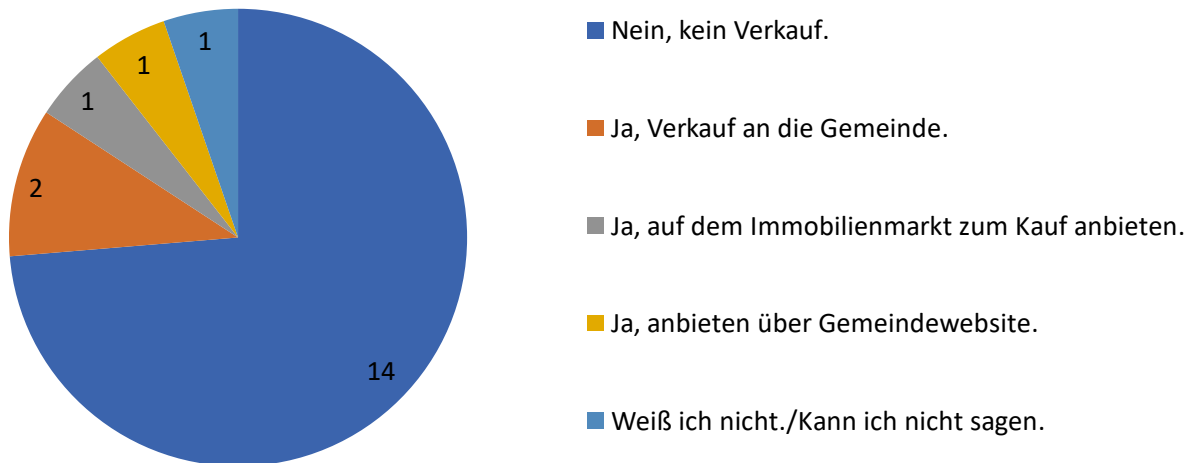
Die vorhandenen Baulücken in Bebauungsplänen, die älter als 20 Jahre sind, und Baulücken nach § 34 BauGB ohne Bauverpflichtung, befinden sich allesamt in privatem Eigentum und damit nicht im Zugriff der Gemeinde. Sie werden als „Enkelgrundstücke“ schon seit längerer Zeit im Privatbesitz gehalten. Die Gemeinde ist an einer Bebauung dieser Baulücken interessiert und hat deshalb schon mehrere Gespräche geführt.

Seitens der Gemeinde Grafenhausen wurde erneut versucht, die Baulücken zu mobilisieren, das heißt einer Bebauung zuzuführen bzw. die Grundstücke zu erwerben. Es wurden auch alle EigentümerInnen der Baulücken von der Gemeinde schriftlich angefragt, ob sie an einer Beratung durch die Gemeinde interessiert sind. Die schriftliche Befragung der EigentümerInnen von Baulücken wurde im Jahr 2019 von der STEG aus Stuttgart durchgeführt und kam zu folgenden Ergebnissen:

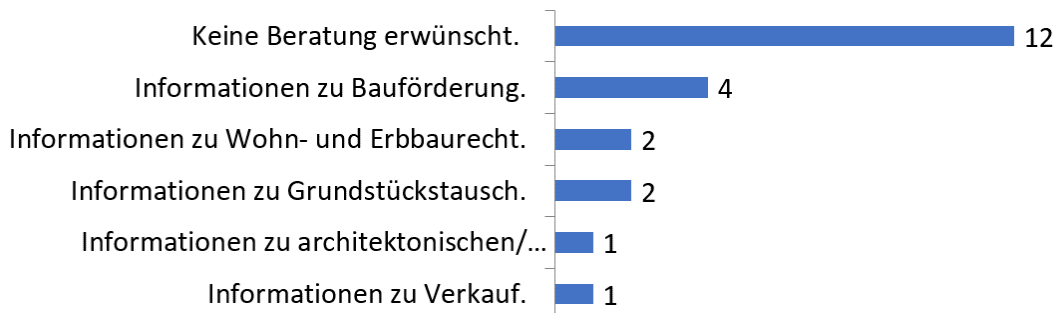
Was hat bisher dazu geführt, dass die Baulücke nicht bebaut wurde?



Können Sie sich vorstellen, Ihr Grundstück zum Kauf anzubieten?



Sind Sie an einer Beratung vonseiten der Gemeinde interessiert?



Es wird von keinem Eigentümer weder ein Verkauf noch eine andere Verwendung als bisher gewünscht. Die Baulücken können selbst durch die erneuten Bemühungen der Gemeinde auf absehbare Zeit nicht mobilisiert werden. Die Aktivierungswahrscheinlichkeit ist nach Einschätzung der Gemeinde „sehr gering“. Üblicherweise wird eine Aktivierungsrate von 20% (gering) für einen Planungshorizont von 15 Jahren angesetzt. Aufgrund der bereits erfolgten Aktivierungen der vergangenen Jahre und der jüngst gescheiterten Bemühungen kann die Aktivierungsrate für den Planungshorizont von 15 Jahren z. B. auf 5% (sehr gering) weiter herabgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung mit einem Planungshorizont von 5 Jahren. Aufgrund der dargestellten Bemühungen wird davon ausgegangen, dass die verbliebenen „Enkelgrundstücke“ innerhalb der nächsten 5 Jahre nicht aktiviert werden können (Aktivierungsrate 0%).

*Gemarkung Grafenhausen*

Flurstücke 719/2, 719/3, 719/5, 2772, 2781, 783, 791, 795, 196/12, 196/11, 203/11, 2722, 2723, 2724, 2738, 18/2, 25/2, 90/2, 90/4, 90/5, 277, 274/1, 316, 319, 318, 357/1, 358, 2360/4, 2368/2

*Gemarkung Mettenberg*

Flurstücke 134/3, 134/12, 135/3, 135/4, 131, 23, 901/1, 904/3, 904/11, 514/1

*Gemarkung Staufen*

Flurstücke 8 und 17

▪ Baulücke Sonderfall – Enkelgrundstück in neuem Bebauungsplan (0%)

Der spezifische Sonderfall betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplans „Mettenberger Straße“ der im September 2021 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wurde auf Anraten des Landratsamts Waldshut um das Flurstück Nr. 2368 erweitert, um das Nachverdichtungspotenzial in einer Gesamtbetrachtung planerisch zu ordnen. Die Eigentümerin des Grundstücks hatte von Anfang an kein Interesse an einer Bebauung und lehnte die Bebauungsplanaufstellung ab. An einer Aufsiedlung hat sie weiterhin kein Interesse und eine Bauverpflichtung war deshalb auch nicht darstellbar. Aufgrund der erfolgten Gespräche und der mangelnden Verkaufsbereitschaft erscheint eine Aktivierung innerhalb der nächsten 5 Jahre unwahrscheinlich (Aktivierungsrate 0%).

*Gemarkung Grafenhausen*  
Flurstück 2368

▪ Baulücken – längerfristige Bauverpflichtung (100%)

Baugrundstücke in Bebauungsplangebieten wurden in der jüngeren Vergangenheit meist mit einer Bauverpflichtung gekoppelt. Baulücken in Bebauungsplänen mit einer längerfristigen Bauverpflichtung, die über 2 Jahre hinausgeht, befinden sich noch nicht in der Aufsiedlung. Es handelt sich um Baulücken in den Bebauungsplänen „Kälberweide II“ von 2019 (Bauverpflichtung 5 Jahre) und Bebauungsplan „Mettenberger Straße“ von 2021 (Bauverpflichtung 3 Jahre). Diese Baulücken werden trotz Bauverpflichtung als Reserve betrachtet und mit einer hohen Aktivierungsrate angesetzt (Aktivierungsrate 100 %).

*Gemarkung Grafenhausen*  
Flurstücke 125/3, 125/4, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 125/18, 125/19, 125/20, 125/21, 125/22, 125/23, 2368/1

6.4.1 Baulücken/ Theoretisches Innenentwicklungspotenzial (11/2021)

	Theoretisches Innenentwicklungspotenzial	Anteil Wohnen*	Aktivierungsrate	Aktivierbares Innenentwicklungspotenzial
<b>Wohnbauflächen</b> in aktuellen BPL	0,74 ha	0,74 ha	100%	0,74 ha
<b>Mischbauflächen</b> in aktuellen BPL	0,10 ha	0,05 ha	100%	0,05 ha
<b>Summe</b>				<b>0,79 ha</b>

\* Bei Wohnbauflächen wird die gesamte Fläche als Wohnbaufläche gerechnet;  
 Bei Mischbauflächen wird die eine Hälfte der Fläche als Wohnbaufläche und die andere als Gewerbefläche gerechnet.

6.5 Fazit

Der ermittelte Gesamtbedarf (Innere Bedarf von 0,68 ha + Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung 0,38 ha) liegt in der Gemeinde Grafenhausen bei **1,06 ha**. Das aktivierbare Innenentwicklungspotenzial wurde auf **0,79 ha** berechnet.

Somit liegt der Bedarf bei einer punktuellen Änderung bei ca. **0,27 ha** (2.700 m<sup>2</sup>).