

Öffentliche Bekanntmachung

Beschluss der Offenlage

Öffentliche Auslegung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal auf der Gemarkung Grafenhausen

„Gewerbegebiet Morgenwaide“

Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal hat am 06.10.2020 in öffentlicher Sitzung für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Planungsanlass und Ziel

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.

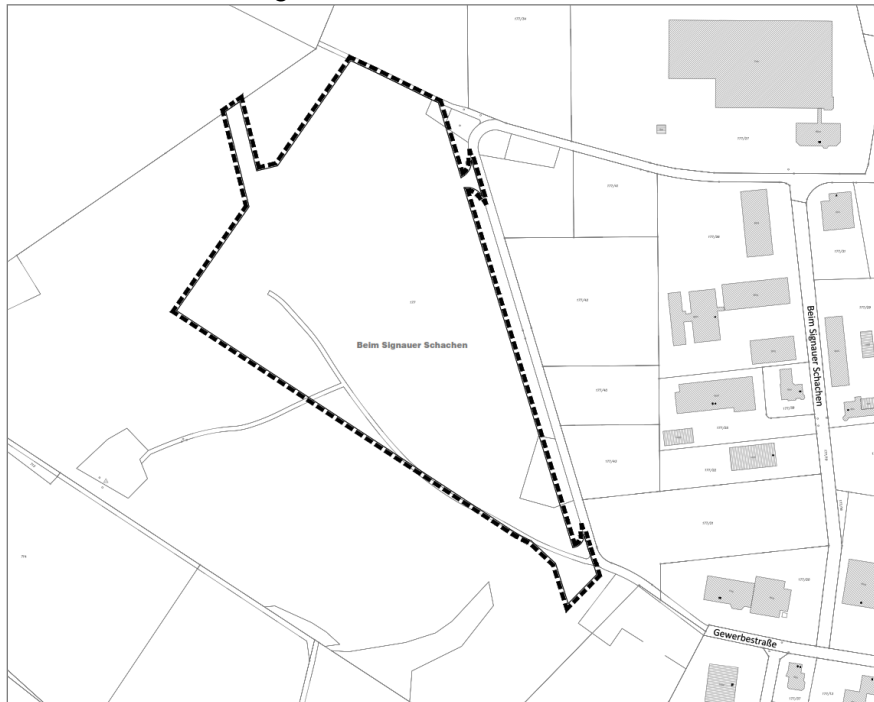
Der nördliche Bereich Grafenhausens stellt den gewerblichen Schwerpunkt der Gemeinde dar und bietet westlich der Gewerbestraße gute Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gewerbegebiets und für die Expansion bereits ansässiger Betriebe. Mit der 2. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam 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 Sommer 2019 wirksam. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der ca. 4,5 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.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha und wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet bzw. von der Gewerbestraße und einer Grünfläche mit Hochspannungsfreileitung begrenzt. Im Norden, Süden und Westen schließt die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Flächen an das Plangebiet an.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 20.08.2020. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht vom

19.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020

- im Rathaus Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen
- im Rathaus Ühlingen-Birkendorf, Kirchplatz 1, 79777 Ühlingen-Birkendorf

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart 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 liegen den Offenlageunterlagen bei:

- Umweltbericht mit integriertem Artenschutzbericht sowie Bestands- und Maßnahmenplan (Stand 20.08.2020, Kunz GaLaPlan Todtnauberg)

Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Dauerhafter Verlust von Vegetationsbeständen unterschiedlicher Bedeutung auf ca. 4,5 ha, Erhalt von hochwertigen Flächen und Lebensräumen mittels Festsetzung von Pflanzbindungen und eines dauerhaften Zaunes, Ausgleich über Pflanzgebote innerhalb sowie über die Ansaat einer Magerwiese, die Pflanzung von Hecken und den Schutz bzw. Umbau von Waldbeständen außerhalb des Bebauungsplangebietes

- Schutzgut Boden: Vorsichtige Behandlung des Erdaushubs da potenzielle Altlasten, zusätzliche Versiegelung von ca. 3,6 ha unversiegeltem Boden, Ausgleich über das Schutzgut Pflanzen und Tiere
- Schutzgut Wasser: geringe Empfindlichkeit gegenüber Flächenversiegelungen, zusätzliche Versiegelung von ca. 3,6 ha unversiegelter Fläche (Verringerung Grundwasserneubildung), Festsetzung von Befestigung von Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen und Dachbegrünung
- Schutzgut Klima: Informationen über das Regional- und Lokalklima, geringe Auswirkungen durch die geplanten Eingriffe, Erhalt von kleinklimatisch wirksamen Strukturen, Pflanzgebote, Dachbegrünung
- Landschaftsbild/Erholung: geringe bis mittlere Bedeutung des Gebiets gegenüber baulichen Erweiterungen, Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes über Pflanzgebote und Dachbegrünung
- Mensch: bauzeitlich sowie betriebsbedingte Lärm- und Schadstoffemission, keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nächstes Wohngebiet mind. 400 m entfernt
- Kultur- und Sachgüter: keine Betroffenheit
- Biologische Vielfalt: hochwertige Lebensräume überwiegend angrenzend, anteiliger Verlust bestehender Lebensräume verschiedener Artengruppen, Ausweisung von Maßnahmenflächen zum Schutz von Habitatstrukturen bauzeitlich und dauerhaft (Zaun), Erhalt von hochwertigen Flächen und Lebensräumen mittels Festsetzung von Pflanzbindungen, Schaffung neuer hochwertiger Lebensräume durch externe Ausgleichsmaßnahmen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind insbesondere die folgenden nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Waldshut, Naturschutz vom 16.01.2020 zur Änderung der gesetzlich geschützten Biotope und der Möglichkeit zum Ausgleich der Eingriffe
- Landratsamt Waldshut, Naturschutz vom 16.01.2020 zur Möglichkeit der Überwindung und zu Belangen des Artenschutzes
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen vom 14.01.2020 zur Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen mit dem Landratsamt und zur Berücksichtigung der Beseitigung des Erdaushubs
- NABU Ortsgruppe Grafenhausen vom 07.01.2020 zur Berücksichtigung des Lebensraums von Vögeln, Säugetieren und Reptilien

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Grafenhausen, Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen oder der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, Kirchplatz 1, 79777 Ühlingen-Birkendorf 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.

Ühlingen-Birkendorf den 07.10.2020

Tobias Gantert
Vorsitzender des
GVV Oberes Schlüchtal