

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Vorentwurfs der 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal auf der Gemarkung Grafenhausen für den Bereich

Gewerbegebiet Morgenwaide II

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal hat am 01.02.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Grafenhausen gefasst. In der gleichen Verbandsversammlung wurde der Vorentwurf der 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans auf der Gemarkung Grafenhausen gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen, möchte die Gemeinde Grafenhausen einen weiteren Bauabschnitt im Gewerbegebiet Grafenhausen erschließen. Bereits 2019 war dieser Bauabschnitt im damaligen Gewerbe-Entwicklungskonzept enthalten. Aus Gründen des Bedarfsnachweises wurde damals lediglich der erste Bauabschnitt im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“, der am 24.07.2021 in Kraft getreten ist, umgesetzt. Da bereits die Gewerbegrundstücke des ersten Bauabschnitts verkauft sind und die Nachfrage nach Gewerbeflächen immer noch anhält, soll nun die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts erfolgen.

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 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 2021) wurde der Bereich westlich der Gewerbestraße „Signauer Schachen“ als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Inzwischen ist diese Fläche weitestgehend bebaut, so dass die Gemeinde Grafenhausen das Gewerbegebiet südlich der Gewerbestraße weiterentwickeln möchte. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich, in dessen Rahmen die öffentlichen und privaten Interessen gerecht gegeneinander abzuwägen sind. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchtal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, stammt aus dem Jahr 1985. Die 11. Änderung (Mettpark – Speckhüsli, Grafenhausen) ist seit Mai 2023 wirksam, die 12. Änderung (Windkraft, Grafenhausen) befindet sich gerade wie drei weitere punktuelle Änderungen des Flächennutzungsplans im Verfahren. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der ca. 4,8 ha große Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll diese als gewerbliche Baufläche, Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt werden. Die punktuelle 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenhausen. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch die bestehenden Gewerbegebiete „Morgenwaide“ und „Signauer Schachen“ begrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an. Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 01.02.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Vorentwurf der 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht vom

22.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024

auf der Homepage der Gemeinden unter

<https://www.grafenhausen.de/de/informieren/rathaus/bekanntmachungen>

sowie

<https://www.uehlingen-birkendorf.de/seite/427784/fl%C3%A4chennutzungsplan.html>

im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

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

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Grafenhausen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. E-Mail an f.dietsche@grafenhausen.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) 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 14.02.2024

Tobias Gantert
Vorsitzender des
GVV Oberes Schlüchtal