

## **INHALT**

1. ALLGEMEINES .....	2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplan .....	3
1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
1.5 Planungsverfahren .....	5
2. GEWERBEFLÄCHENBEDARF .....	6
3. STANDORTPRÜFUNG .....	9
4. INHALT DER ÄNDERUNG .....	9
5. UMWELTBELANGE .....	10
6. STÄDTEBAULICHE DATEN .....	10

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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 Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, stammt aus dem Jahr 1985. Die 11. Änderung (Mettmapark – 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.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

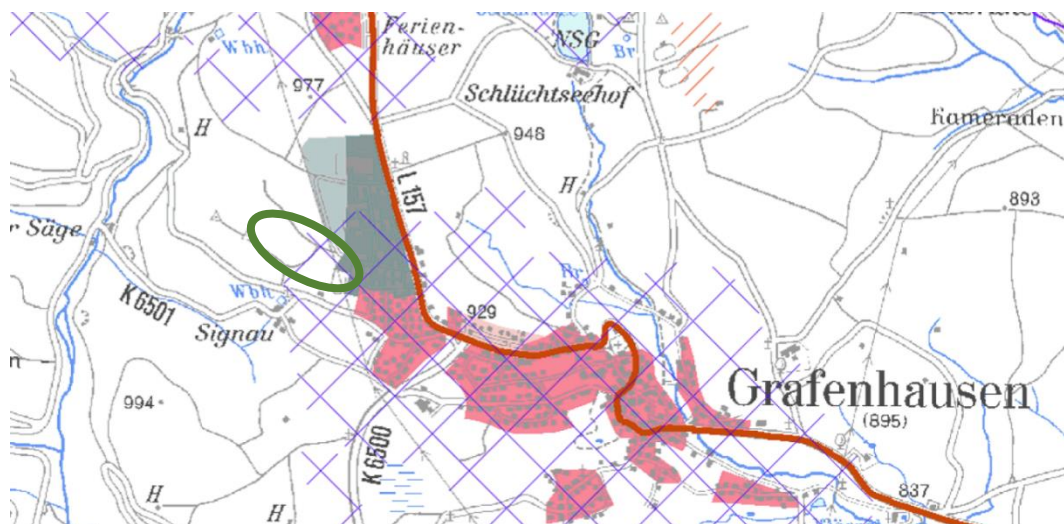
Das ca. 4,88 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenhausen. Der Geltungsbereich wird im Norden und Osten durch die bestehenden Gewerbegebiete „Morgenwaide“ und „Signauer Schachen“ begrenzt. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW)

## 1.3 Regionalplan

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee stellt für den Planungsraum landwirtschaftliche Fläche dar. Das Gebiet liegt zum Teil im Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Freiraumschützende regionalplanerische Belange, wie ein Grünzug oder eine Grünzäsur, sind durch die Planung nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Plangebietslage in grüner Umrandung (Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Dezember 2015)

#### 1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal (GVV) umfasst die Gemeinde Grafenhausen und die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde im Jahr 1985 rechtswirksam.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits 16-mal geändert, davon befinden sich vier Änderungen derzeit im Verfahren (siehe nachfolgende Tabelle). Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt insgesamt die 13. punktuelle Änderung dar.

Nummerierung	Planungsfall	Wirksamkeit
1. FNP-Änderung	3 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 1 Planungsfall in Grafenhausen	Juli 1993
2. FNP-Änderung	11 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 7 Planungsfälle in Grafenhausen	April 1994
3. FNP-Änderung	9 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 1 Planungsfall in Grafenhausen	September 2000
4. FNP-Änderung	7 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 4 Planungsfall in Grafenhausen	Juni 2004
5. FNP-Änderung	HUB, Ühlingen-Birkendorf	Juni 2009
6. FNP-Änderung	5 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 1 Planungsfall in Grafenhausen	August 2013
7. FNP-Änderung	Schlüchtmühle, Grafenhausen	Juli 2019
8. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Morgenwaide, Grafenhausen	Juli 2021
9. FNP-Änderung	Rothaus Brauerei Erlebniswelt sowie Freizeit und Tourismus mit Festplatz, Veranstaltungs- und Parkplatzflächen, Wohnmobilstellplatz, Grafenhausen	September 2020
10. FNP-Änderung	Änderung Ebnet, Grafenhausen	Juni 2022
11. FNP-Änderung	Mettmapark Speckhüsli, Grafenhausen	Mai 2023
12. FNP-Änderung	Windkraft, Grafenhausen	Im Verfahren
<b>13. FNP-Änderung</b>	<b>Gewerbegebiet Morgenwaide II, Grafenhausen</b>	<b>vorliegend</b>
14. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Holderwiesen, Ühlingen-Birkendorf	Im Verfahren
15. FNP-Änderung	Campingplatz Birkendorf, Ühlingen-Birkendorf	Im Verfahren
16. FNP-Änderung	Schreinerei Preiser, Ühlingen-Birkendorf	Im Verfahren

## **1.5 Planungsverfahren**

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.

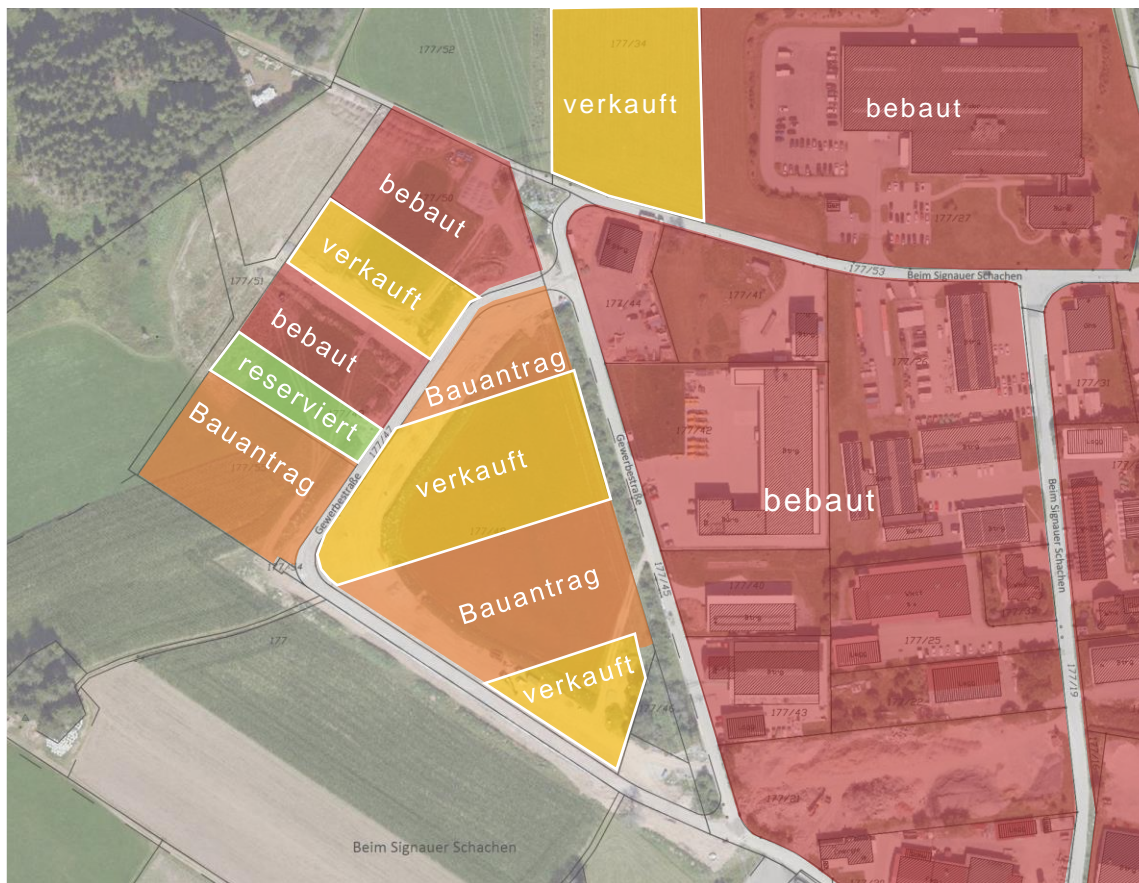
### **Verfahrensablauf**

01.02.2024	Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal zur 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.
22.02.2024 bis 28.03.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom 20.02.2024 bis 28.03.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
29.07.2024	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 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.
_____bis _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger 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 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

### **Parallelverfahren Bebauungsplanaufstellung**

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat den Aufstellungsbeschluss am 30.11.2023 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 14.12.2023 bis 22.01.2024 durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der Gemeinderat am 11.07.2024 gefasst. Die Offenlage wurde vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gefasst.

## 2. GEWERBEFLÄCHENBEDARF



Luftbild des bestehenden Gewerbegebiets mit farblicher Markierung zur Flächenverfügbarkeit (Quelle: LUBW, Angaben zur Flächenverfügbarkeit von der Gemeinde Grafenhausen)

In den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde Grafenhausen „Signauer Schachen I“ und „Signauer Schachen II“ sowie in der „Morgenwaide“ sind bereits alle der Gemeinde zur Verfügung stehenden Grundstücke vergeben. In den Gebieten „Signauer Schachen I + II“ von 1998 und 2016 sind alle Grundstücke bebaut (siehe rote Markierung) lediglich ein Grundstück im nördlichen Teilbereich ist als Erweiterungsfläche an den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb verkauft (siehe gelbe Markierung) worden. Der Eigentümer hat der Gemeinde Grafenhausen zu gesichert in den nächsten 5 Jahren die Erweiterung in Anspruch zu nehmen und den bestehenden Betrieb zu erweitern. In dem Gewerbegebiet „Morgenwaide“ sind zwei der neun verfügbaren Grundstücke bebaut (siehe rote Markierung). Bei drei Grundstücken wurde bereits der Bauantrag eingereicht (siehe orange Markierung), hier ist von einem Baubeginn in kürze auszugehen. Drei weitere Grundstücke sind mit einer vertraglich gesicherten Bauverpflichtung von 5 Jahren (siehe gelbe Markierung) verkauft worden und die Gemeinde geht davon aus, dass für diese Grundstücke zeitnah der Bauantrag folgen wird. Ein schmales Grundstück wurde von einem Gewerbetreibenden reserviert, sobald die Finanzierung steht sollen der Grunderwerb und die Bauantragsstellung folgen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde Grafenhausen keine Flächen für den Markt zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Grafenhausen möchte dem fortlaufenden Interesse an Gewerbeflächen durch Gewerbetreibende aus dem eigenen Ort nachkommen. Aktuell haben drei Betriebe aus Grafenhausen und zusätzlich ein Betrieb aus einer angrenzenden Nachbargemeinde konkretes Interesse geäußert (siehe tabellarische Auflistung).

<b>Interessierte Unternehmen mit Kurzbeschreibung</b>	<b>Gemeindebezug</b>	<b>Anrechnung</b>	<b>Fläche</b>
<p>Raumausstatter</p> <p><i>heimischer Gewerbebetrieb, der derzeit im Ortskern von Grafenhausen angesiedelt ist; Aufgrund fehlender Lagerkapazitäten möchte der Gewerbebetreibende weitere Lagermöglichkeiten im neuen Gewerbegebiet schaffen, um den jetzigen Betrieb aufrecht erhalten zu können; der Gewerbebetrieb im Ortskern bleibt weiterhin bestehen - somit handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebs.</i></p>	Grafenhausen	100 %	2.500 m <sup>2</sup>
<p>Metallwerk</p> <p><i>heimischer Gewerbebetrieb mit derzeitigem Standort im Ortskern Grafenhausens (Kirchsteig 1); aus Platzgründen wird der jetzige Standort – ein Wohn- und Geschäftshaus – aufgegeben und soll künftig als Wohnraum genutzt werden; Erweiterung und Entwicklung des Unternehmens bedarf neuen Standort; Firma ist im Bereich Edelstahlschwimmbecken und Whirlpools tätig</i></p>	Grafenhausen	100 %	2.500 m <sup>2</sup>
<p>Hobelwerk und Holzpelletproduktion</p> <p><i>Gewerbebetreibender ist Inhaber der in Grafenhausen angesiedelten Firma „Fernwärme SBH AG“ – eine Holzverstromungsanlage, in Form eines Pellet-Blockheizkraftwerks zur Stromproduktion, welcher für das gemeindeeigene Nahwärmenetz verwendet wird; Synergieeffekte durch die Neu-Ansiedelung eines Pelletwerks – produzierte Pellets können für Pellet-Blockheizkraftwerk in Grafenhausen verwendet werden und es bestünde grundsätzlich die Möglichkeit die dort erzeugte Wärme in das Nahwärmenetz der Gemeinde einzuspeisen</i></p>	Grafenhausen	100 %	20.000 m <sup>2</sup>
<p>Futtermittel Großhandel</p> <p><i>Betrieb aus der Nachbargemeinde (Im Unterdorf 2, Schluchsee); benötigt weitere Lagerflächen im näheren Umfeld zum Hauptstandort; Lagerhalle für das Futtermittel, Grundstückgröße 1.000 m<sup>2</sup></i></p>	Schluchsee-Faulenfürst	50 %	500 m <sup>2</sup>
<b>Summe Gewerbeflächenbedarf</b>			<b>25.500 m<sup>2</sup></b>

Die vorliegende Nachfrage nach Gewerbeflächen liegt bei ca. 2,55 ha. Da die verfügbaren Flächen in den bestehenden Gewerbegebieten bereits vergeben sind und die Gemeinde einer Abwanderung von Gewerbebetreibenden entgegenwirken möchte, sollen im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung weitere Bauflächen für die Gewerbeentwicklung ausgewiesen werden.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung möchte die Gemeinde dabei über die bereits vorliegende Nachfrage hinaus weitere Gewerbeflächen für zukünftige Nachfragen (Planungshorizont ca. 5 Jahre) vorbereiten. Der Umfang der hierfür vorgesehenen Reserveflächen beträgt ca. 1,18 ha, was in Relation zur Nachfrage der vergangenen 5 Jahre einem sehr konservativen Ansatz entspricht.



Gewerbeentwicklungskonzept 2018  
(Quelle: Begründung, 8. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“)

Die Planung entspricht dem Gewerbe-Entwicklungskonzept von 2018, das eine Entwicklungsfläche von 7,7 ha (davon ca. 7 ha Gewerbe) vorsah. Die Planung für das Gewerbegebiet musste aus Gründen des Bedarfsnachweises im Jahr 2019 auf einen ersten 4,5 ha großen Entwicklungsabschnitt (davon ca. 3,7 ha Gewerbe) reduziert werden. Die vorliegende Nachfrage umfasste damals 2,2 ha, die Reservefläche betrug ca. 1,5 ha. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ wurde Anfang 2021 gefasst und die Erschließung im September 2022 abgeschlossen. Entsprechend den Einschätzungen der Gemeinde hielt die Nachfrage (siehe oben) an, weshalb schon sehr bald erneute Engpässe erkannt wurden.

Der Umfang der Planung ist durch die Grundstücksverhältnisse und durch die örtlichen Gegebenheiten wie die ökologischen Strukturen und die Erschließungssituation begründet. Eine Ausdehnung des Gebiets zur Bereitstellung einer größeren Reserve wäre aus Sicht der Gemeinde zwar gerechtfertigt, wird aber aufgrund der Grundstücksverhältnisse derzeit nicht angestrebt.

Die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans sieht ca. 3,57 ha gewerbliche Baufläche vor. Somit werden von der Gemeinde Grafenhausen ca. 1,18 ha als Reservefläche für die kommenden Jahre miteingeplant. Da davon auszugehen ist, dass innerhalb der nächsten 5 Jahre noch weitere Betriebe einen Erweiterungs- bzw. Umsiedlungsbedarf haben werden, erscheint der Umfang der Fläche insgesamt angemessen.



### 3. STANDORTPRÜFUNG

Bereits im Rahmen der Entwicklung des ersten Bauabschnittes „Gewerbegebiet Morgenwaide“ wurden als Alternative zum vorhandenen Gewerbegebiet sechs Standortalternativen an den Ortsrändern von Grafenhausen geprüft und verworfen. Mit dem Ergebnis, dass zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und zur Vermeidung weiterer Verkehrsbelastungen die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets deutlich zielführender ist. 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 kam auch eine Erweiterung in die Freiflächen nach Norden oder nach Osten in Betracht. Die Erweiterung nach Westen erwies sich gegenüber diesen Varianten insbesondere wegen der vorhandenen Erschließungsstraße (Gewerbestraße) als vorzugswürdig. Somit können aufwendige Erschließungsmaßnahmen und zusätzliche Bebauungen entlang der Rothauser Straße vermieden werden. Dies trifft auch auf die Erweiterung des Gewerbegebietes mit dem zweiten Bauabschnitt „Gewerbegebiet Morgenwaide II“ zu. Da hier im ersten Bauabschnitt bereits die Erschließungsstraße (ebenfalls Gewerbestraße genannt) hergestellt wurde.

### 4. INHALT DER ÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Grafenhausen und Ühlingen-Birkendorf, stellt den 4,88 ha großen Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dar. Zukünftig soll dieser Bereich als gewerbliche Baufläche, Verkehrsflächen und Grünflächen dargestellt werden.

Flächennutzungsplan  
GVV Oberes Schlüchttal in der  
Fassung der 12. Änderung



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie  
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

Flächennutzungsplan  
GVV Oberes Schlüchttal;  
Darstellung nach der 13. Änderung



Ohne Maßstab

Zum Erhalt vorhandener Biotope und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Südwesten des Gewerbegebiets eine Grünfläche dargestellt.

Das Niederschlagswasser soll wie auch im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet in ein Versickerungsbecken eingeleitet werden. Das bestehende Versickerungsbecken reicht im Volumen für die geplante Gewerbegebietsfortführung nicht aus. Die Erweiterung des Versickerungsbeckens für das Gewerbegebiet Morgenwaide II schließt direkt an das bestehende Versickerungsbecken an. Das bestehende Versickerungsbecken wurde bereits im Rahmen der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann die geplante Erweiterung des Versickerungsbeckens auf Bebauungsplanebene als entwickelt betrachtet werden. Eine Einbeziehung in die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans durch ein zusätzliches Minideckblatt wurde geprüft und aufgrund der geringen Deckblattgröße auch aus Gründen der erschwerten handwerklichen Umsetzung verworfen.

## **5. UMWELTBELANGE**

Für die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird durch das galaplan decker 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 II“ und dessen Begründung mit dem gesonderten Umweltbericht wird hingewiesen. Im Sinne der Absichtung der Planung wird der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung auf die großräumlichen Aspekte begrenzt.

## **6. STÄDTEBAULICHE DATEN**

Gewerbliche Baufläche	35.712	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	898	m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	12.176	m <sup>2</sup>
<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>48.786</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Ühlingen-Birkendorf, den

**fsp**.stadtplanung

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

Tobias Gantert  
Vorsitzender des  
GVV Oberes Schlüchttal

Planverfasser