

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	2
1.3	Planungsverfahren	4
2	INHALTE DER PLANUNG.....	5
2.1	Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
2.2	Städtebauliche Auswirkungen.....	6
3	STANDORTALTERNATIVEN.....	6
3.1	Vereinbarkeit mit der Regionalplanung / Raumordnung.....	8
4	ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE.....	9
4.1	Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	9
4.2	Immissionen	9
4.3	Flächen für die Landwirtschaft.....	9
5	UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN.....	10

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Vörstetten wurden zuletzt im Jahr 2015, durch den Bebauungsplan „Langacker“, gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Nach wie vor herrscht eine hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken. Dementsprechend sind die bestehenden Gewerbegebiete im Gemeindegebiet bereits vollständig aufgesiedelt. Auch im Flächennutzungsplans 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute, der seit dem Jahr 2006 wirksam ist, sind nach der Aufsiedelung der Gebiete V3 „Grub II“ und V4 „Langacker“ keine gewerblichen Bauflächenreserven für Vörstetten mehr vorhanden.

Um die fortwährend hohe Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken zu quantifizieren, wurde Ende des Jahres 2018 eine Befragung der ortsansässigen Unternehmen vorgenommen. Diese ergab für die nächsten 5 Jahre einen Bedarf von ca. 1,8 ha.

Damit diesem Flächenbedarf der ortsansässigen Unternehmen in Vörstetten entsprochen werden kann, sollen im Westen der Gemeinde Vörstetten, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Langacker“, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für weitere gewerblich nutzbare Baugrundstücke geschaffen werden. Hiermit kann auch der Gewerbestandort Vörstetten für die Zukunft gestärkt werden.

Hierzu sollen mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen – Vörstetten – Reute zusätzliche gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

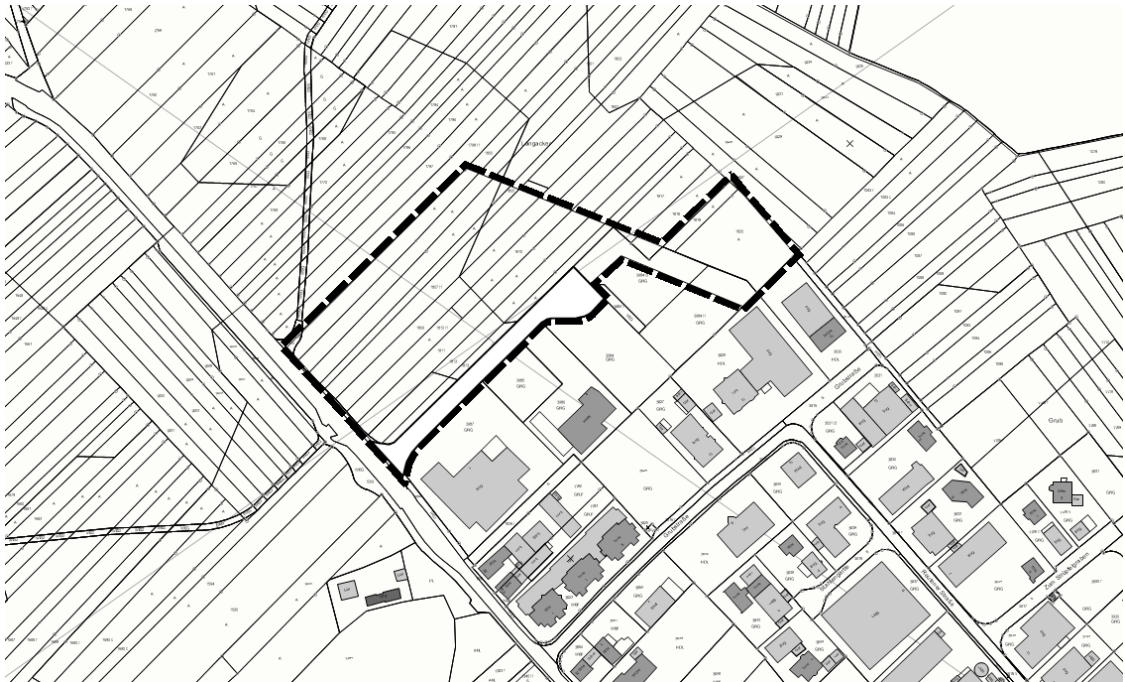
Ziele der Planung sind demnach:

- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere durch
- nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandorts Vörstetten
- Erhalt einer diversifizierten Gewerbestruktur in Vörstetten
- langfristige Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze in Vörstetten
- Ausrichtung baulicher Gewerbeentwicklung am Bestand
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Die 2. Flächennutzungsplanänderung „Langacker II“ liegt im Westen des Siedlungsgebietes der Gemeinde Vörstetten und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Langacker“ bzw. „Grub“ an. Es umfasst ca. 1,7 ha. Es wird im Südosten durch die Straße „Langacker“ sowie durch das bestehende Gewerbegebiet und im Südwesten durch die K5131 begrenzt. Nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Umseitig sind ein Lageplan sowie eine Verortung des Änderungsbereichs im Luftbild abgebildet.

Begründung



Darstellung des Bereichs der geplanten Gewerbeentwicklung, unmaßstäblich



Luftbild und schematische Darstellung des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung, unmaßstäblich

Begründung

1.3 Planungsverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt in einem zweistufigen Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Langacker II“.

Verfahrensablauf:

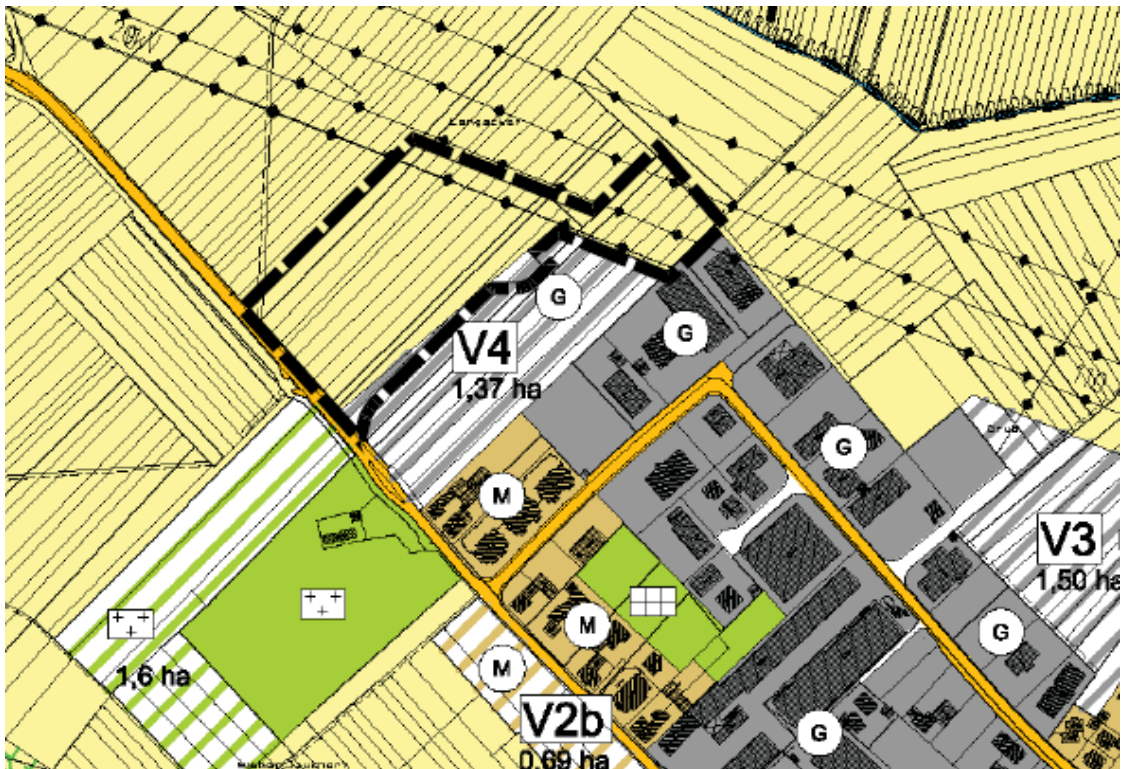
23.10.2019	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands beschließt die Einleitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs.
11.11.2019 bis 13.12.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
25.01.2023	Die Verbandsversammlung billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
10.03.2023 bis 17.04.2023	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
24.05.2023	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung trifft den Feststellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

Begründung

2 INHALTE DER PLANUNG

2.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wird wie nachfolgend abgebildet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



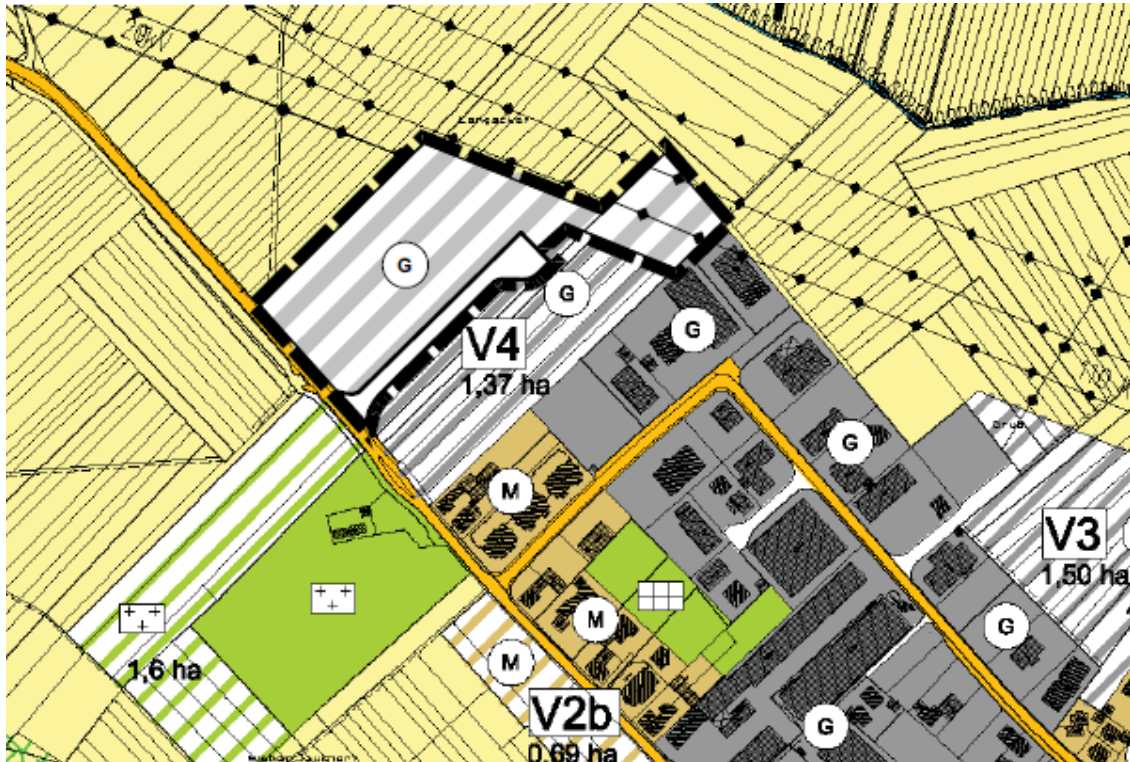
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute mit Markierung des Änderungsbereichs, unmaßstäblich

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche erforderlich. Auf der Grundlage der Flächennutzungsplanteiländerung kann der parallel aufzustellende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets wird darüber hinaus die bereits vorhandene Erschließungsstraße in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen. Diese wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche sowie in Teilen als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt und soll zukünftig, angepasst an den tatsächlichen Bestand, als innerörtliche Verkehrsfläche dargestellt werden.

Die Flächennutzungsplanteiländerung ist nachfolgend abgebildet.

Begründung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute mit geänderter Flächendarstellung; unmaßstäblich

2.2 Städtebauliche Auswirkungen

Künftige Nutzungskonflikte zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den östlich davon bestehenden Gewerbeflächen sind aufgrund derselben Nutzung nicht zu erwarten. Darüber hinaus beträgt der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung in einer gemischten Baufläche ca. 120 m. Künftige Nutzungskonflikte zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und Wohnnutzungen sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

3 STANDORTALTERNATIVEN

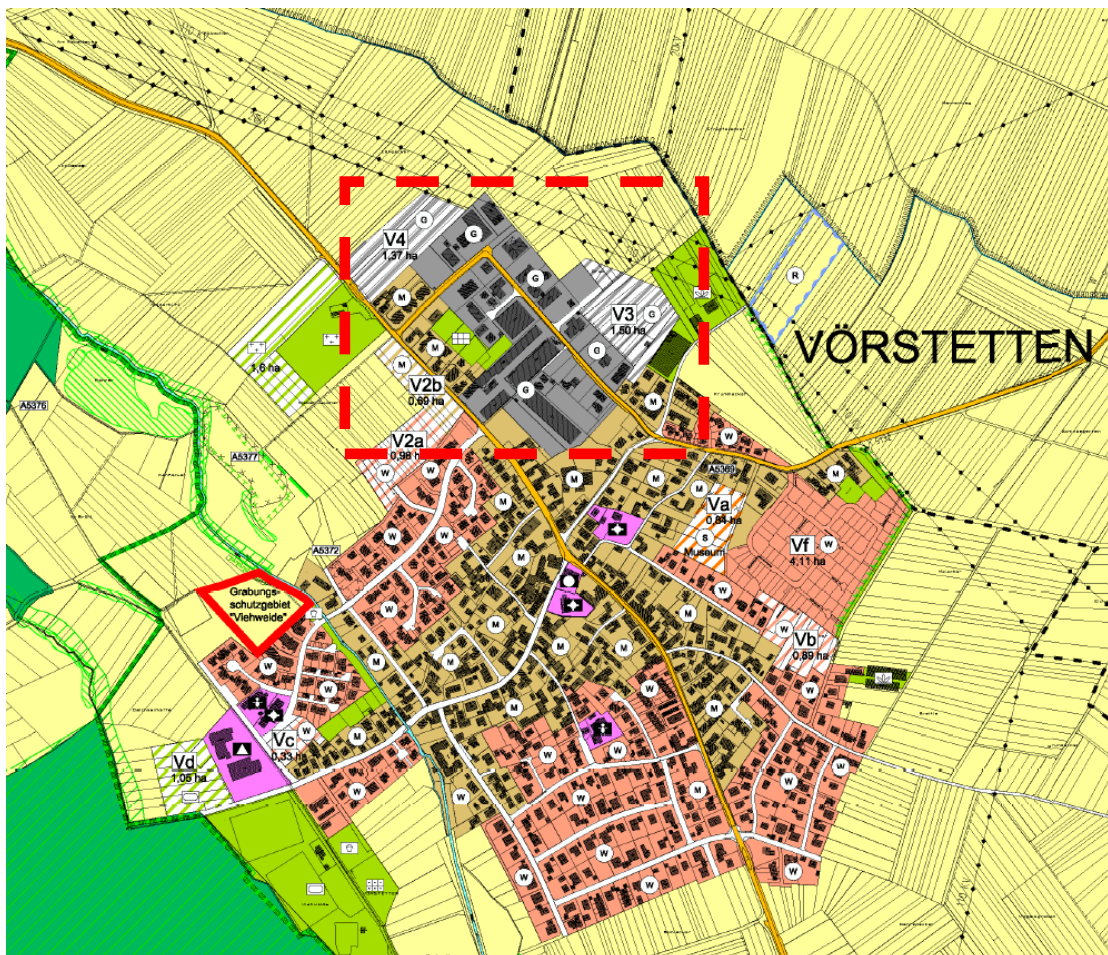
Die Schaffung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung im baulichen Zusammenhang bestehender Gewerbeflächen erfolgen. Hierdurch soll unter anderem eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden. So wurde bereits im Rahmen der Gewerbeentwicklung „Langacker“ die Erschließungsstraße an der westlichen Gebietsgrenze vorgesehen, um diese auch für eine künftige Gewerbeentwicklung nutzen zu können. Eine weitere Gewerbeflächenentwicklung in Vörstetten soll somit im Hinblick auf eine effiziente und sparsame Flächenentwicklung an die bestehenden gewerblichen Bauflächen anschließen.

Damit fokussiert sich eine weitere gewerbliche Entwicklung im Anschluss an die Gewerbegebiete „Langacker“ und „Grub“ im Norden von Vörstetten. Aufgrund der dort verlaufenden Hochspannungsleitungen und der damit verbundenen baulichen Einschränkungen in Folge der Schutzstreifen ist eine bauliche Entwicklung Richtung Norden nur sehr eingeschränkt möglich. In Form des nordöstlichen Teilbereichs der 2. FNP-Änderung werden gleichwohl gewerbliche

Begründung

Bauflächen im Bereich der Hochspannungsleitungen vorgesehen, da hier ein bestehender Gewerbebetrieb direkt im Anschluss seinen Standort um Lagerflächen erweitern möchte.

Die im FNP als Bauerwartungsland dargestellten Fläche V3 und V4 sind durch die Bebauungspläne „Grub II“ und „Langacker“ baurechtlich umgesetzt und inzwischen aufgesiedelt.



Schematische Darstellung der Lage der Gewerbegebiete „Langacker“ und „Grub“ in Vörstetten im FNP 2020 (rot gestrichelte Umrandung); unmaßstäblich

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Grub“ befindet sich ein potenzieller weiterer Gewerbeflächenstandort mit ca. 0,35 ha Größe (vgl. folgende Darstellung). Die Fläche wird im Wesentlichen durch die nördlich verlaufenden Hochspannungsleitungen sowie die angrenzenden gewerblich genutzten Flächen begrenzt. Die Fläche selbst ist durch ihre Form für eine gewerbliche Nutzung nur suboptimal nutzbar. Eine Erschließung wäre nur von Westen möglich, so dass die Fläche lediglich für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs geeignet wäre. Alternativ könnten sich lediglich die angrenzenden Gewerbebetriebe an ihrem Standort vergrößern. Die Fläche alleine ist zudem nicht ausreichend, um den ermittelten Flächenbedarf decken zu können.

Begründung



Auszug aus dem FNP 2020 und schematische Abgrenzungen der 2. FNP-Änderung (blau gestrichelte Umrandung/Fläche) sowie der Standortalternative (rot gestrichelte Umrandung/Fläche); unmaßstäblich

Die Fläche stellt keine sinnvolle Standortalternative dar. Im Falle des westlichen Teilbereichs der Fläche ist eine deutlich bessere Eignung aufgrund der Größe und vorhandenen Erschließung festzustellen. Auch als Alternative für die nordöstliche Teilfläche ist sie ungeeignet, da diese Fläche für eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes an seinem Standort benötigt wird.

Ein geeigneterer alternativer Standort für eine gewerbliche Entwicklung in Vörstetten ist für die 2. FNP-Änderung damit nicht erkennbar.

3.1 Vereinbarkeit mit der Regionalplanung / Raumordnung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein enthält Vorgaben zur Siedlungsentwicklung und zur Ausweisung von Gewerbeflächen. Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen – Vörstetten – Reute hat dabei die entsprechenden Vorgaben zum Gewerbeflächenbedarf im Regionalplan zu berücksichtigen.

Gewerbeflächenbedarf

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein unterscheidet zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe. Die Gemeinde Vörstetten wird der ersteren Kategorie zugeordnet. Damit sind die Plansätze 2.4.2.1 (1) Z, (2) und (3) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs maßgeblich. Hier wird für die Gemeinde Vörstetten ein Orientierungswert von maximal 5 ha Gewerbeflächenbedarf für einen Planungszeitraum von 15

Begründung

Jahren angegeben. Bei Annahme eines Gewerbeflächenbedarfs von ca. 5 ha für 15 Jahre entspricht dies ca. 1,7 ha für 5 Jahre.

Im rechtswirksamen FNP sind in Vörstetten keine entwickelbaren gewerblichen Bauflächenreserven mehr vorhanden. Mit dem Bebauungsplan „Langacker“ (Rechtskraft am 05.02.2015), wurde die letzte gewerbliche Baufläche im FNP entwickelt. Inzwischen ist das Gewerbegebiet vollständig aufgesiedelt.

Im Zuge einer Gewerbebetriebsabfrage im Jahr 2018 konnte ein akuter Bedarf von ca. 1,8 ha für die nächsten 5 Jahre durch kleine und mittlere Gewerbebetriebe in Vörstetten ermittelt werden.

Durch die 2. FNP-Änderung sollen zur Befriedigung des ermittelten Bedarfs Gewerbeflächen im Umfang von ca. 1,7 ha ausgewiesen werden. Dies liegt im Rahmen des durch den Regionalplan formulierten Entwicklungsspielraums von ca. 1,7 ha für die nächsten 5 Jahre, insbesondere da keinerlei Reserveflächen vorhanden sind. Um die planerischen Zielsetzungen zu erreichen, sollen Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist vor diesem Hintergrund der erforderliche zusätzliche Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Vörstetten als vereinbar mit den regionalplanerischen Vorgaben einzuordnen.

Weitere Festlegungen der Raumordnung

Konflikte mit weiteren Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

4 ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE

4.1 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende, von der Breisacher Straße ausgehende Stickerschließung. Alle Infrastruktureinrichtungen der inneren Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas-, Telekommunikationsanschlüsse etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Für die überörtliche Stromversorgung bestehen zwei 110-kV-Freileitungstrassen der Netze BW. Im Nahbereich der Anlagen ist eine Nutzung nicht bzw. nur bedingt und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

4.2 Immissionen

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Langacker“ Richtung Westen wird das Trennungsprinzip weiterhin eingehalten. Es ist aufgrund der Lage und der Dimensionierung der zusätzlichen gewerblichen Bauflächen nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Immissionen durch Gewerbebetriebe auf angrenzende schutzwürdige Nutzungen einwirken werden. Die nächste Mischbaufläche befindet sich in rund 100 m Entfernung.

4.3 Flächen für die Landwirtschaft

Bei Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Ackerflächen im Umfang von rd. 1,7 ha verloren. Ebenso gehen auch an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen durch in Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderliche Ausgleichsmaßnahmen verloren.

Begründung

Dieser Belang wird in die Abwägung eingestellt. In Abwägung mit dem Ziel, benötigte gewerbliche Bauflächen in der Gemeinde Vörstetten zu schaffen, erscheinen die Flächenverluste für die Landwirtschaft vertretbar.

5 UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Ein Umweltbericht wurde daher erstellt und ist dieser Begründung beigelegt.

Das Gebiet wird neben dem bestehenden Gewerbegebiet in südöstlicher Angrenzung überwiegend von Äckern, Grünland, Streuobstwiesen oder Feldgärten umgeben. Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von Flächen aus, die sich v.a. negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken wird. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Der Verlust des Streuobstbestandes auf Grünland bewirkt für die Biotoptypen und für das Landschaftsbild eine hohe Betroffenheit. Die ackerbaulich genutzten Flächen, welche ebenfalls verloren gehen, haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Auch die weiteren vom Vorhaben betroffenen Flächen haben nur eine geringe (bereits bebaute Bereiche) bis mittlere Bedeutung (Ruderal- und Sukzessionsflächen) für den Naturhaushalt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Mit entsprechenden Ausgleichs-, Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen könnten Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Bebauungsplanverfahren vermieden werden.

Weiterhin sind lokalklimatische Veränderungen zu erwarten. Durch die Versiegelung von Flächen ist insbesondere im Sommer von einer Erwärmung des Gebiets gegenüber dem bisherigen Zustand auszugehen. Der Verlust der Fläche mit lokalklimatischer Funktion ist nicht als erheblich einzustufen, da sich im Umfeld des Plangebiets Grünlandflächen und Ackerschläge befinden, die diese Funktion in genügendem Maße übernehmen können. Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach BauGB wird mit der geplanten Absenkung der Grundflächenzahl auf 0,7 soweit als möglich Rechnung getragen.

Ein alternativer Standort, der geringere Eingriffe in den Naturhaushalt erzeugen würde, konnte nicht ermittelt werden.

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets Mauracher Berg – Teninger Allmend. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung sind im parallelen Bebauungsplanverfahren zu beachten.

Begründung

Denzlingen/Vörstetten/Reute, den 20.07.2023

Markus Hollemann,
Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes
Denzlingen, Vörstetten und Reute

Steffen Koch, Verbandsbaumeister
Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen, Vörstetten und Reute
– als Planverfasser –

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen, Vörstetten und Reute übereinstimmen.

Denzlingen, 20.07.2023

Markus Hollemann, Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes
Denzlingen, Vörstetten und Reute

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung ist der
__.:__._____.

Denzlingen, __.:__._____

Markus Hollemann, Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes
Denzlingen, Vörstetten und Reute