INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 2
1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes 2
2 VERFAHRENSABLAUF 4
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / FLÄCHENBEDARF 5
3.1 Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 5
3.2 Gewerbeflächenbedarf 6
3.3 Ergebnis der Flächenbedarfsermittlung 7
4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG 7
5 INHALTE DER ÄNDERUNG 10
5.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 10
5.2 Zukünftige Darstellung 11
5.3 Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte 11
6 UMWELTBERICHT 12
7 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ100 12
8 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG 12
9 FLÄCHENBILANZ 13

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma SICK AG, einer der weltweit führenden Hersteller von intelligenten Sensoren und Sensorlösungen für die Fabrik-, Logistik- und Prozessautomation, hat seit 1956 ihren Stammsitz in Waldkirch und ist mit mehr als 50 Tochtergesellschaften und Beteiligungen sowie zahlreichen Vertretungen weltweit präsent. Am Standort Reute im Westen des Ortsteils Unterreute, rund 15 km vom Stammsitz in Waldkirch entfernt, ist die SICK AG mit Produkten und Dienstleistungen für Anwendungen in der Gas- und Flüssigkeitsanalyse, Staubmessung und Tunnelsensorik vertreten. Das Werk in Reute ist mit rund 700 Mitarbeitern nach dem Hauptsitz in Waldkirch der zweitgrößte Standort des Unternehmens. Im Frühjahr 2015 hat die SICK AG eine neue, mit modernster Umwelttechnik ausgestattete Produktionshalle eingeweiht und weitere Produktionsabteilungen von Waldkirch nach Reute verlegt. Die neue Produktionshalle in Reute ist ein dringend benötigter Meilenstein auf dem Wachstumskurs des Unternehmens. Aufgrund der positiven Unternehmensentwicklung der vergangenen Jahre beabsichtigt die SICK AG den Unternehmensstandort in Reute weiterauszubauen und damit die Wirtschaftsstruktur in der Region Freiburg nachhaltig zu stärken.

Neben der global agierenden Firma SICK AG, die Flächen westlich des bestehenden Firmengeländes im Süden der Kreisstraße gewerblich nutzen möchte, besteht auch bei weiteren ortsansässigen klein- und mittelständischen Unternehmen der Bedarf nach Flächen zur Unternehmenserweiterung. Nach Eingang vermehrter Anfragen wurde im ersten Halbjahr 2017 eine Befragung der ortsansässigen Betriebe durchgeführt. Diese belegt den zusätzlichen Bedarf nach Gewerbeflächen zur Entwicklung des lokal vorhandenen Gewerbes. Die gewerblichen Entwicklungsflächen für diese Unternehmen sollen nördlich der Kreisstraße realisiert werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute, in der Fassung 1. Änderung vom 17.07.2014, enthält für Reute noch rd. 1,6 ha gewerbliche Entwicklungsfläche (Fläche R3a). Dies reicht nicht aus, um den akuten Gewerbeflächenbedarf der Firma SICK AG und den Flächenbedarf der weiteren ansässigen Gewerbebetriebe zu decken.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans westlich des Ortsteils Unterreute soll daher der künftige Flächenbedarf der ortsansässigen Unternehmen am Standort Reute befriedigt und der Gewerbestandort Reute im Ergebnis nachhaltig gestärkt werden.

Die 4. Flächennutzungsplanänderung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere durch
  - Nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandorts Reute
  - Erhalt einer diversifizierten Gewerbestruktur in Reute
  - Langfristige Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze in Reute
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

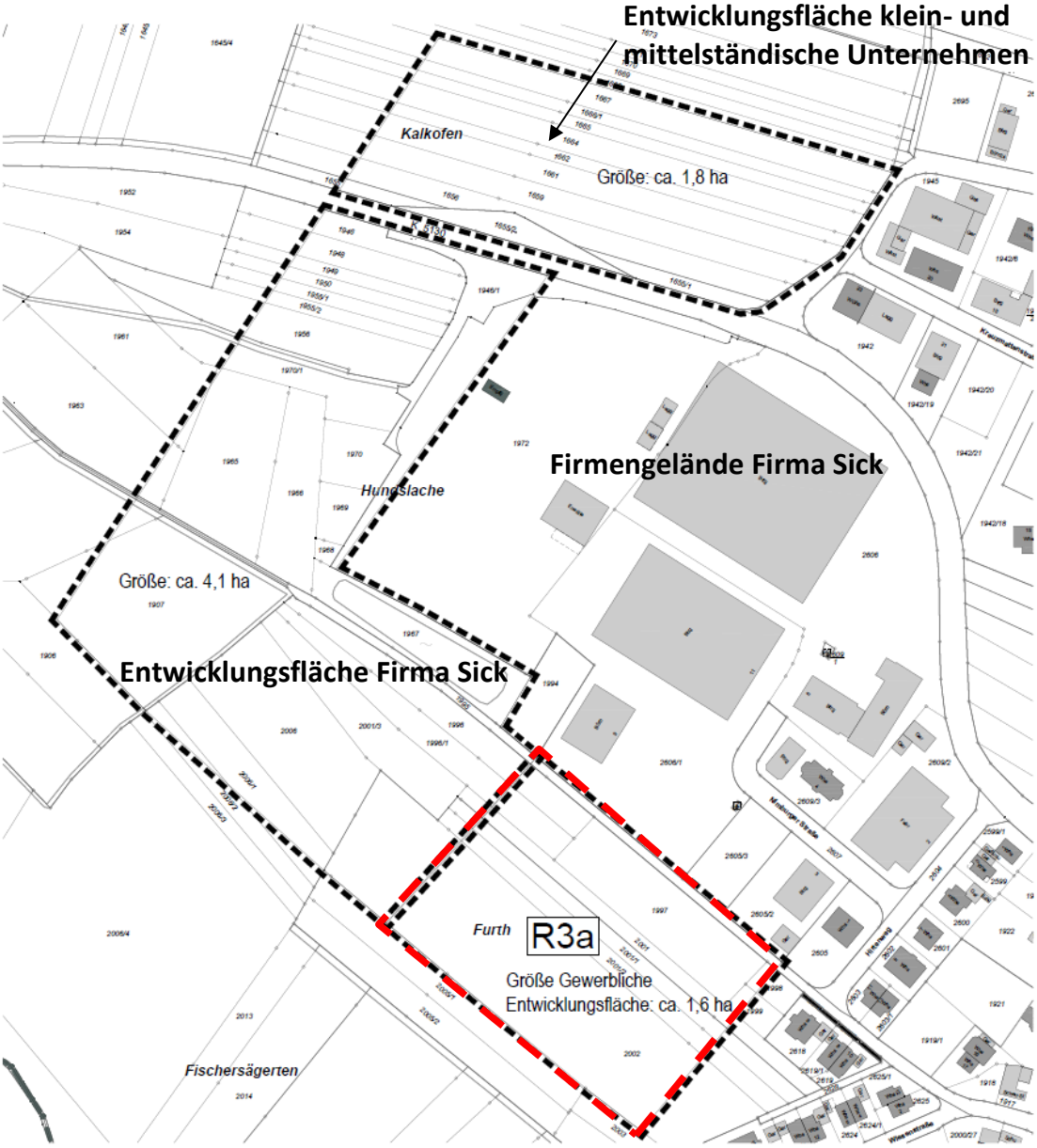
1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung liegt im Westen der Gemeinde Reute und schließt an den bestehenden Standort der SICK AG sowie weitere gewerblich genutzte Flächen an. Das Plangebiet wird durch die K5130 in einen südlichen und nördlichen Teilbereich unterglie-

dert. Der südliche Teilbereich (rd. 4,1 h) soll der Standorterweiterung der SICK AG dienen, der nördliche Teilbereich (ca. 1,8 ha) soll weiteren ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

Der Änderungsbereich wird im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch das Firmengelände der Firma Sick sowie die Kreuzmattenstraße im begrenzt.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem nachfolgenden Abgrenzungsplan zu entnehmen.



Geltungsbereich und noch bestehende gewerbliche Entwicklungsfläche im FNP 2020 („R3a“, rote Umrandung), ohne Maßstab.

2 VERFAHRENSABLAUF

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 in einem Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbeentwicklung westlich Unter Reute“.

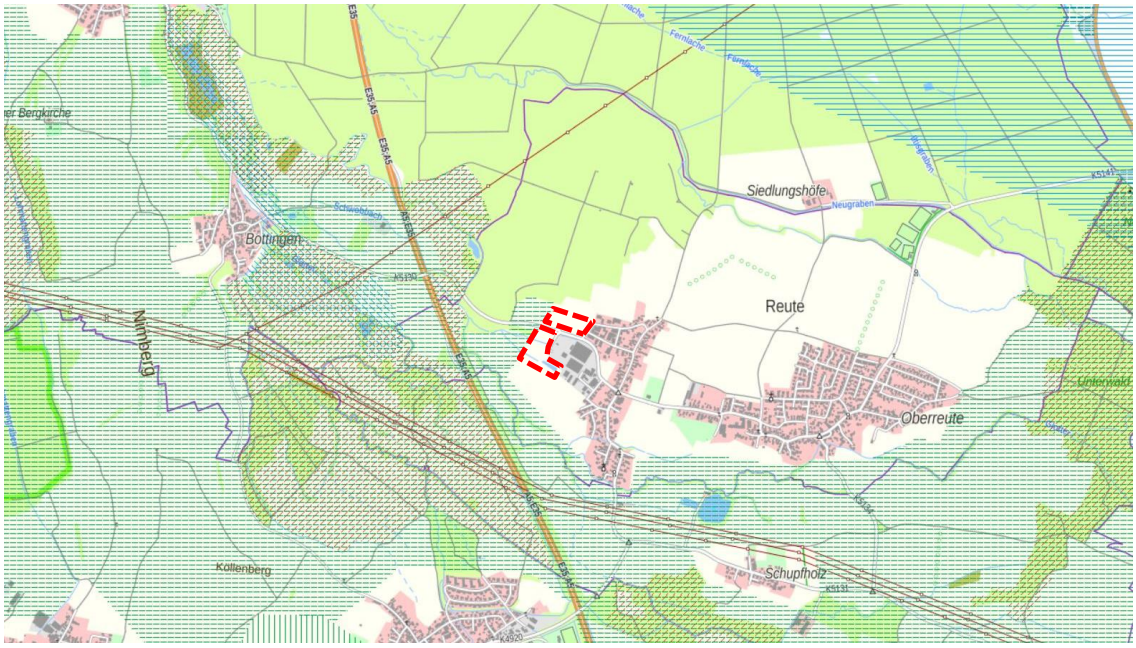
Verfahrensablauf:

18.07.2018	Die Verbandsversammlung fasst den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB.
__.__.____	Die Verbandsversammlung billigt den Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
__.__.____bis __.__.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__.__.____	Die Verbandsversammlung billigt den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Die Verbandsversammlung behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / FLÄCHENBEDARF

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen – Vörstetten – Reute sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.



Auszug Raumnutzungskarte – Quelle: Geoportal Baden-Württemberg (genordet, unmaßstäblich - Plangebiet rote Umrandung).

3.1 Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Südlicher Oberrhein

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.

3.2 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 Reute 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 Reute ein Orientierungswert von 3 bis 5 ha Gewerbeflächenbedarf für einen Planungszeitraum von 15 Jahren angegeben.

Die SICK AG möchte Produktionsanlagen aus Waldkirch an ihren Standort in Reute verlagern, um den dortigen Hauptsitz des Unternehmens umstrukturieren und weiterentwickeln zu können. Zudem soll der Standort in Reute bis zum Jahr 2025 deutlich ausgebaut werden. Insgesamt werden zusätzliche Erweiterungskapazitäten im Umfang von rd. 5,5 bis 6 ha am Standort in Reute benötigt. Die Flächenkonzeption der SICK AG sieht hierbei auch eine Umstrukturierung des bestehenden Standorts vor. Hierdurch kann eine effiziente Flächennutzung gewährleistet werden. So sollen, bspw. durch Schaffung eines Parkhauses, die bislang ebenerdigen Parkplätze entfallen.

Die Realisierung soll in mehreren Abschnitten erfolgen, wobei die erste Produktions- und Logistikhalle mit ca. 5.000 m² Produktionsfläche bis spätestens 2021 fertiggestellt werden soll. Gleichzeitig bzw. im Anschluss sollen ein Parkhaus mit mind. 700 Stellplätzen sowie ein Betriebsrestaurant realisiert werden. Bis 2025 sollen dann weitere Produktions- und Logistikflächen umgesetzt werden.

Im Zuge einer Gewerbebetriebsabfrage im Jahr 2017 konnte zusätzlich ein Bedarf von rd. 2,3 - 3 ha für 5 Jahre und weitere 1 ha für 10 Jahre durch kleine und mittlere ortsansässige Gewerbebetriebe in Reute ermittelt werden. Damit besteht ein konkreter Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Reute von 7,8 - 9 ha für die nächsten 5 Jahre (vgl. Tabelle).

Tabelle: Gewerbeflächenbedarf in der Gemeinde Reute für die nächsten 5 Jahre

Ermittelter Flächenbedarf	Untere Variante	Obere Variante
Flächenbedarf SICK AG	5,5 ha	6 ha
Flächenbedarf weiterer ortsansässiger Gewerbebetriebe	2,3 ha	3 ha
Gesamt	7,8 ha	9 ha
Abzüglich Reserveflächen (1,6 ha)	6,2 ha	7,4 ha

Eigene Darstellung, Werte gerundet, Quelle: SICK AG, Gemeinde Reute.

Im rechtswirksamen FNP sind in Reute gewerbliche Bauflächenreserven im Umfang rd. 1,6 ha vorhanden. Der oben dargestellte Bedarf kann somit nicht aus den bestehenden Flächenreserven des FNPs gedeckt werden. Rechnerisch verbliebe ein zusätzlicher ermittelter Flächenbedarf von 6,2 – 7,4 ha.

3.3 Ergebnis der Flächenbedarfsermittlung

Nach den Festlegungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein kann die Gemeinde Reute bis zu maximal 5 ha gewerbliche Bauflächen für die nächsten 15 Jahre ausweisen[1]. Jedoch können auch zusätzliche Flächenbedarfe angesetzt werden. Nach Plansatz 2.4.2.1 (3) G „(…) können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, [und] nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann (…)“.

Die Voraussetzungen hierfür werden erfüllt. Die Erweiterungsbedarfe der Firma SICK AG berücksichtigen bereits innerbetriebliche Umstrukturierungen und können nicht am bestehenden Standort gedeckt werden. Auch bei Ausnutzung aller gewerblichen Flächenreserven könnten die Erweiterungsbedarfe der Firma SICK AG am Standort Reute nicht annähernd gedeckt werden.

Auch die Flächenbedarfe der vorwiegend in den bestehenden Gewerbegebieten „Kreuzmatten“, „Kreuzmatten Nord“ und „Hundslache“ ansässigen kleinen und mittleren Unternehmen können nicht durch bestehende Flächenreserven gedeckt werden. Die hier vorhandenen Grundstücke sind entsprechend der Vorgaben der jeweiligen Bebauungspläne nahezu vollständig ausgenutzt.

Daher sollen im Zuge der 4. Änderung des FNP 2020 die erforderlichen gewerblichen Bauflächen im Umfang von rd. 5,9 ha ausgewiesen werden. Dies übersteigt den nach Plansatz 2.4.2.1 (2) G angegeben Entwicklungsspielraum um rd. 4,2 ha[2]. Dabei ist zu unterscheiden, dass die Gewerbeflächenausweisung für die SICK AG rd. 4,1 ha betragen soll und rd. 1,8 ha für die weiteren Gewerbetreibenden vorgesehen sind. Die spezifische Situation durch die ansässige Firma SICK AG in Reute, die als global agierendes Mittelstandsunternehmen eine regional bedeutende Stellung und damit entsprechend Flächenbedarfe hat, wird auch durch die nahezu gleich hohe Anzahl an Berufseinpendlern im Vergleich zu Berufsauspendlern in Reute deutlich (1.035 zu 1.218 Personen, Stand 2018)[3].

Der weitere Gewerbeflächenbedarf von rd. 1,8 ha liegt dagegen nahezu im Rahmen des durch den Regionalplan formulierten Entwicklungsspielraums von rd. 1,7 ha für die nächsten 5 Jahre. Insgesamt ist vor diesem Hintergrund der erforderliche zusätzliche Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde Reute als vereinbar mit den regionalplanerischen Vorgaben einzuordnen. Auch bleiben die durch die FNP-Änderung vorgesehene Ausweisung von 5,9 ha Gewerbeflächen unter dem konservativ ermittelten Bedarf von 6,2 ha. Daher wird die Überschreitung des Gewerbeflächenbedarfs, um rd. 4,2 ha, als angemessen angesehen.

4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Der vorgesehene Standort der geplanten gewerblichen Bauflächen liegt im Westen des Ortsteils Unterreute westlich an bestehende Gewerbeflächen angrenzend (siehe auch Kapitel 1.2). Im Zuge einer Standortalternativenprüfung über das gesamte Gemeindegebiet von Reu-

[1] Bei Annahme eines Gewerbeflächenbedarfs von rd. 5 ha für 15 Jahre und dementsprechend rd. 1,7 ha für 5 Jahre (5 ha / 3 Jahre).

[2] 5,9 ha - 1,7 ha = 4,2 ha

[3] Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, abgerufen am: 05.04.2019.

te anhand städtebaulicher, umwelt- und naturschutzfachlicher und verkehrlicher Kriterien wird die Wahl dieses Standorts für die geplante gewerbliche Entwicklung begründet.

Siedlungsentwicklung am Bestand

Die unmittelbare Umgebung des Standorts westlich von Unterreute ist bereits durch die direkt östlich angrenzenden Gewerbeflächen baulich vorgeprägt, so dass dem raumordnerischen Ziel der Siedlungsentwicklung am Bestand entsprochen wird. Die neuen Gewerbeflächen sollen im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen entwickelt werden.

Minimierung von Nutzungskonflikten

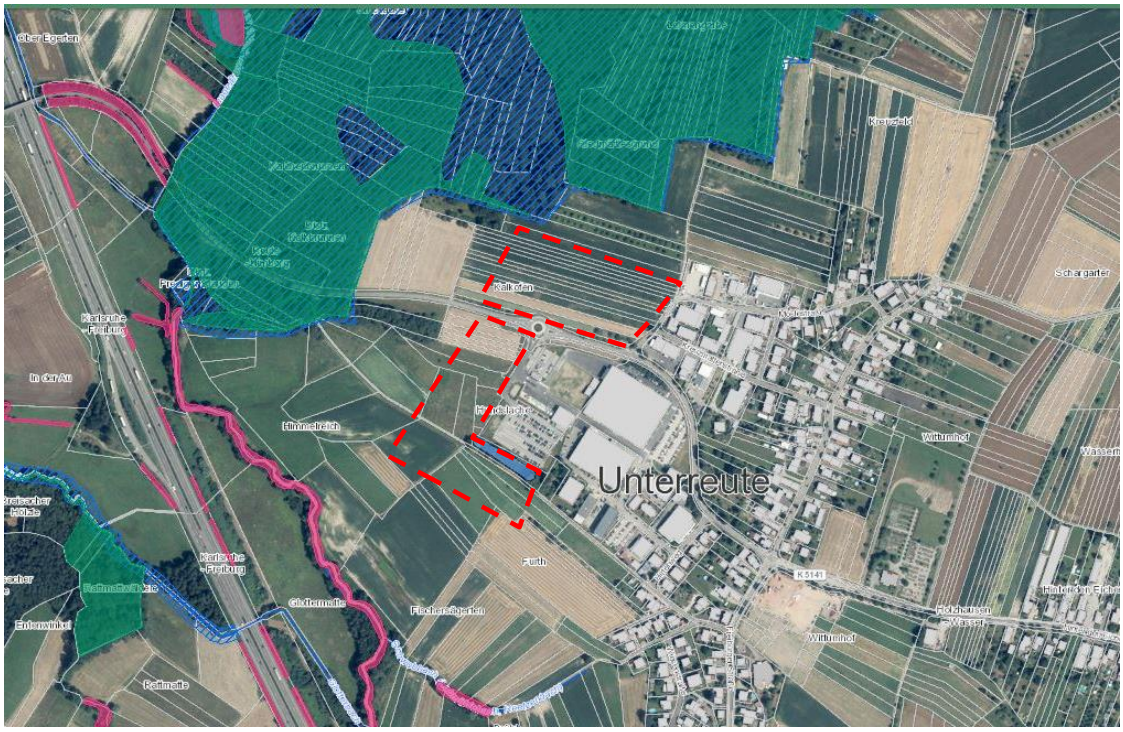
Künftige Nutzungskonflikte zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den östlich davon bestehenden Gewerbeflächen sind aufgrund derselben Nutzung nicht zu erwarten. Darüber hinaus beträgt der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung in Unterreute ca. 150 m. Künftige Nutzungskonflikte zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten. An keinem anderen Standort im Gemeindegebiet, der direkt an den bestehenden Siedlungskörper anschließt, sind Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und anderen schutzbedürftigen Nutzungen so gering wie am Standort westlich Unterreute.

Regionalplanerische Restriktionen

Der Standort liegt außerhalb jeglicher regionalplanerischer Restriktionen (siehe auch Kapitel 3).

Natur- und umweltschutzfachliche Restriktionen

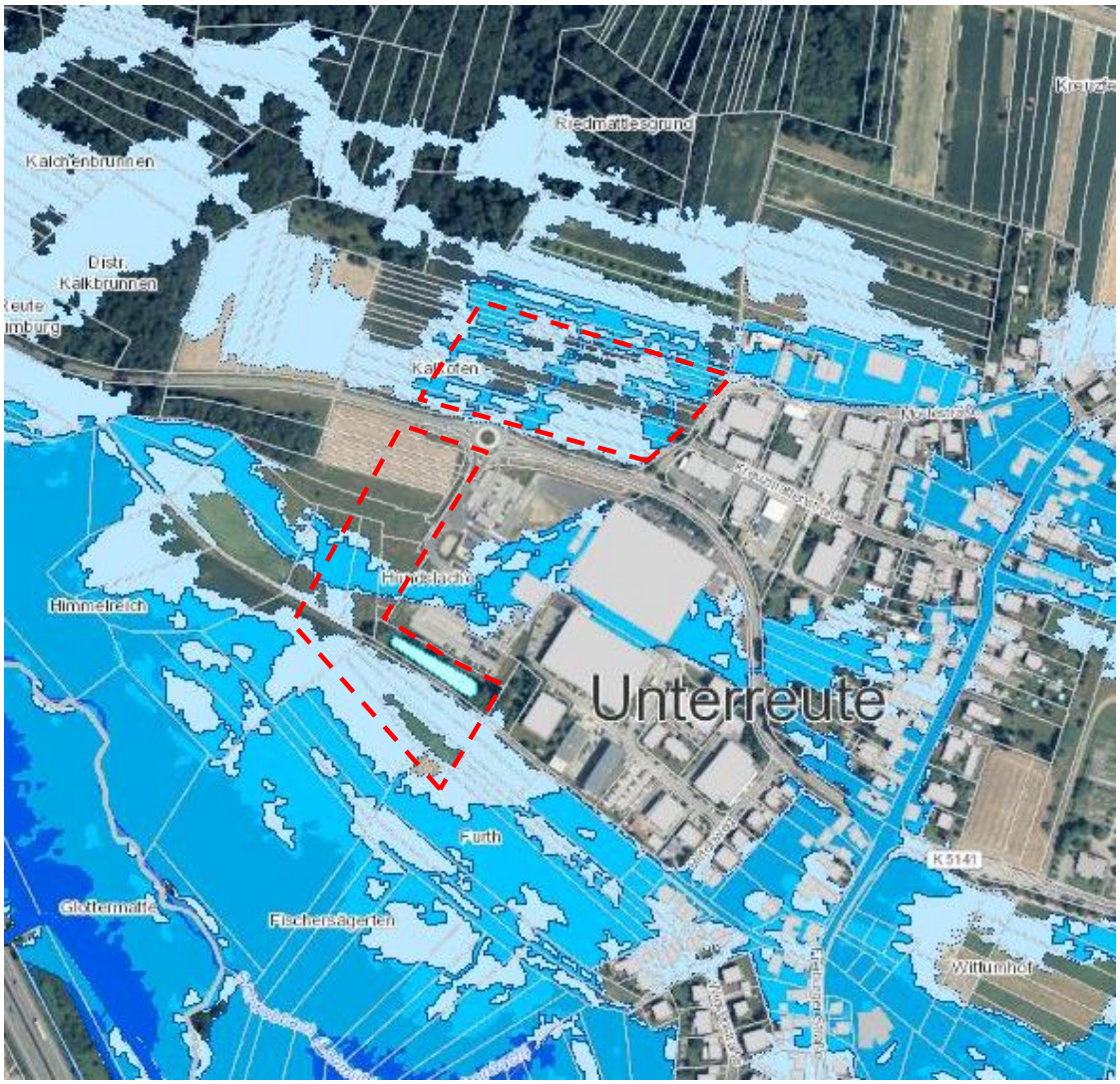
Der Standort liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete sowie außerhalb von Biotopen. In ca. 100 m grenzen Waldflächen mit dem Status eines FFH-Gebiets sowie eines Waldbiotops an die gewerbliche Entwicklungsfläche nördlich der Kreisstraße an.



Auszug Karte ökologische Restriktionen LUBW (genordet, unmaßstäblich - Plangebiet rote Umrandung).

Begründung

Teile der geplanten gewerblichen Bauflächen liegen wie auch andere Siedlungsbereiche innerhalb des Gemeindegebiets von Reute auf einer bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) und einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überfluteten Fläche. Innerhalb der Gemeinde Reute gibt es keine Flächen, die an eine bereits gewerblich genutzte Fläche angrenzen und außerhalb eines HQ100- sowie eines HQextrem-Bereichs liegt. Insofern sind die betrachteten Flächen westlich Unterreute trotz der Lage in einem hochwassergefährdeten Bereich für eine künftige gewerbliche Entwicklung geeignet. Zur Offenlage wird der Flächennutzungsplanänderung ein hydraulisches Gutachten beigefügt, in welchem Lösungen zum Umgang mit den Überschwemmungsflächen im Plangebiet aufgezeigt werden.



Auszug Hochwassergefahrenkarte LUBW (genordet, unmaßstäblich - Plangebiet rote Umrandung).

Verkehrserschließung

Der Standort neuer gewerblicher Bauflächen sollte sich aufgrund der bestehenden Gewerbegebiete westlich von Unterreute befinden, um die räumliche Nähe von bestehenden Gewerbegebieten und geplanten Gewerbeflächen zu gewährleisten. Damit sollen weitere gewerbliche Verkehre zwischen den Ortsteilen Unterreute und Reute sowie in den Wohnlagen von Unterreute vermieden werden. Die Entwicklungsflächen können über die Kreisstraße Reute-Nimburg sowie die Kreuzmattenstraße erschlossen werden.

Fazit

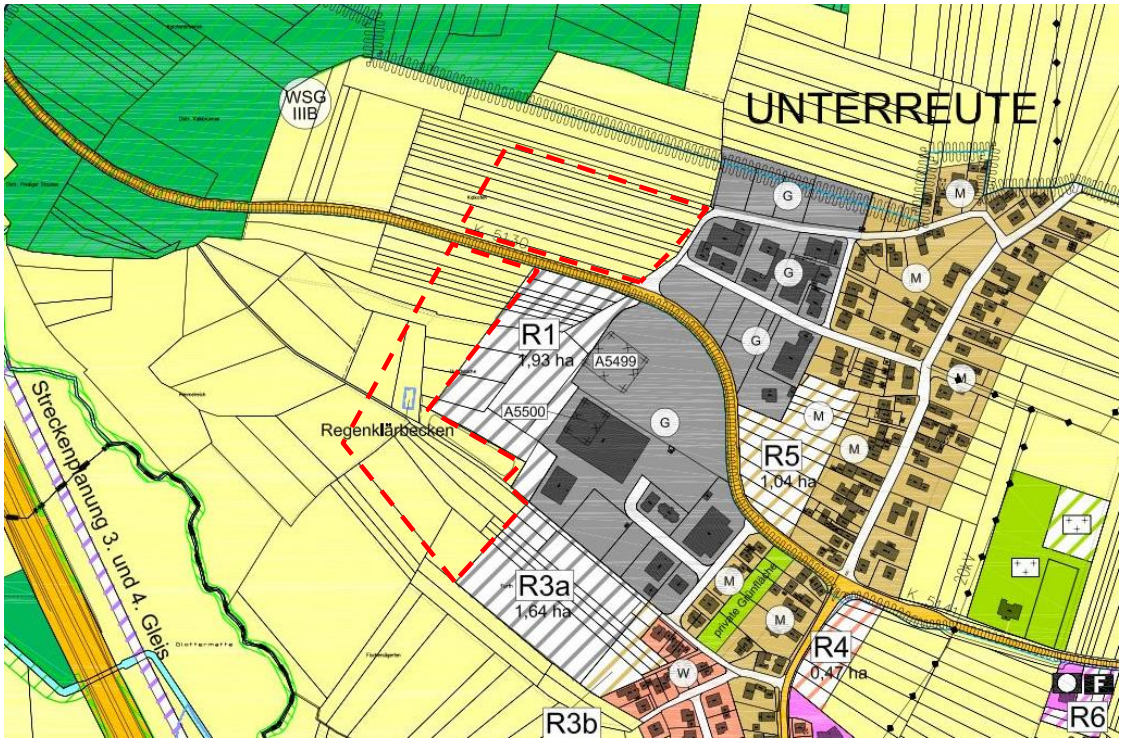
Der Standort westlich von Unterreute ist für die geplante gewerbliche Entwicklung im Vergleich mit anderen Flächen, die direkt an den Siedlungsbestand anschließen, geeignet. An keinem anderen Standort im Gemeindegebiet sind die Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen so gering wie am geplanten Standort. Regionalplanerische Restriktionen, Schutzgebiete und Biotope stehen darüber hinaus einer gewerblichen Entwicklung am Standort westlich Unterreute nicht entgegen. Lösungen zum Umgang mit den Überschwemmungsflächen im Plangebiet werden in einem hydraulischen Gutachten erläutert, das zur Offenlage der Flächennutzungsplanänderung beigefügt wird. Die Entwicklungsflächen können über die Kreisstraße Reute-Nimburg sowie die Kreuzmattenstraße erschlossen werden.

5 INHALTE DER ÄNDERUNG

5.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Denzlingen, Vörstetten und Reute wurde vom Gemeindeverwaltungsverband ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Gesamtfortschreibung am 06.07.2006 rechtswirksam und stellt für den Änderungsbereich Flächen für Landwirtschaft und eine untergeordnete Fläche für ein Regenklärbecken dar.



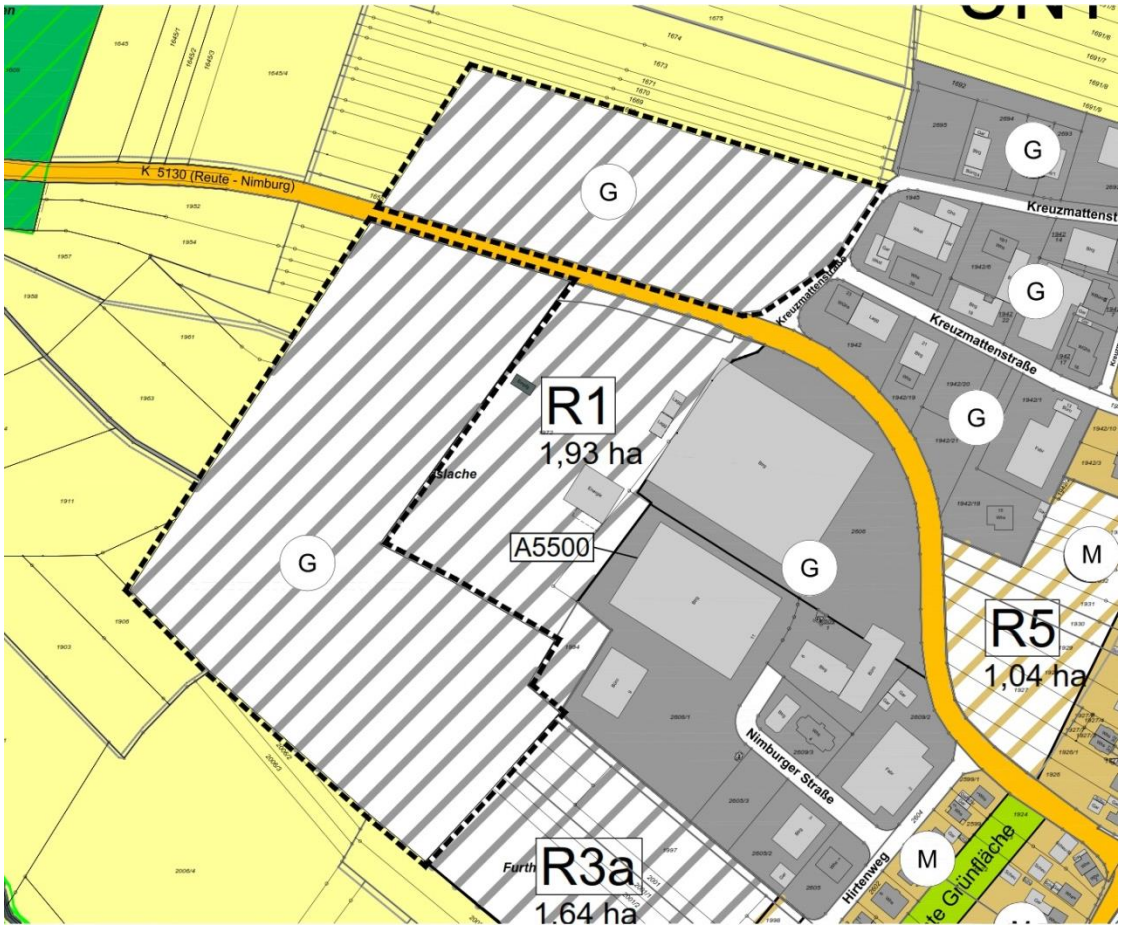
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet).

Begründung

5.2 Zukünftige Darstellung

Die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Firma Sick sowie die weiteren ortsansässigen klein- und mittelständischen Unternehmen erfolgt durch Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden die Flächen für Landwirtschaft durch gewerbliche Bauflächen ersetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

5.3 Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, welche in einen landwirtschaftlich genutzten Bereich eingreift und zu einem Verlust an Landwirtschaftsflächen führen wird. Teilflächen des Plangebiets sind im Regionalplan als landwirtschaftliche Vorrangflur (Stufe 1 und 2) ausgewiesen.

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 Unterreute ca. 150 m. Künftige Nutzungskonflikte zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

Die sich bezüglich der Umweltbelange ergebenden Belange werden im Rahmen des Umweltberichts betrachtet.

6 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Es sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Durch das Büro Peter Lill - Fachbüro für Umweltplanung & Naturschutz - aus Freiburg wird ein Umweltbericht für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

7 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ100

Gemäß § 78 (1) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ100) untersagt. Bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung liegen die geplanten gewerblichen Bauflächen teilweise innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Zur Offenlage wird der Flächennutzungsplanänderung ein hydraulisches Gutachten beigefügt, in welchem Lösungen zum Umgang mit den Überschwemmungsflächen im Plangebiet aufgezeigt werden.

8 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Die Entwicklungsflächen können über die Kreisstraße Reute-Nimburg sowie die Kreuzmattenstraße erschlossen werden.

Technisch erfolgt ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Konkretisierende Angaben hierzu werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

9 FLÄCHENBILANZ

Gewerbliche Bauflächen	ca. 5,9 ha

(Fläche südlich der Kreisstraße: ca. 4,1 ha und Fläche nördlich der Kreisstraße ca. 1,8 ha)

Summe / Geltungsbereich	**ca. 5,9 ha**

Denzlingen / Vörstetten / Reute, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Markus Hollemann Verbandsvorsitzender
Verbandsvorsitzender

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen – Vörstetten – Reute übereinstimmen.

Denzlingen, __.__.____
Markus Hollemann, Verbandsvorsitzender des Gemeindeverwaltungsverbandes
Denzlingen – Vörstetten – 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 – Reute