

## Begründung

---

### INHALT

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

## Begründung

---

### **1 ALLGEMEINES**

#### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

In der Gemeinde Vörsstetten 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-Vörsstetten-Reute, der seit dem Jahr 2006 wirksam ist, sind keine gewerblichen Bauflächenreserven für Vörsstetten 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 rd. 1,8 ha.

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

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

Ziele der Planung sind demnach:

- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere durch
- nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandorts Vörsstetten
- Erhalt einer diversifizierten Gewerbestruktur in Vörsstetten
- langfristige Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze in Vörsstetten
- 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 Hauptorts Vörsstetten und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet Langacker an. Es umfasst ca. 1,7 ha.

Das Plangebiet unterteilt sich in zwei voneinander getrennte Bereiche. Der ca. 0,3 ha große, nordöstlich gelegene Teilbereich grenzt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet Langacker an. Derzeit ist die Fläche ungenutzt. Im Weiteren schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Teilbereich an. Der ca. 1,4 ha große westlich gelegene Teilbereich wird im Südwesten durch die Kreisstraße 5131 begrenzt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Norden befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten schließt der Teilbereich an bestehende gewerbliche Bauflächen und den Geltungs-

## Begründung

bereich des Bebauungsplans „Langacker“ an.



Darstellung des Bereichs der geplanten Gewerbeentwicklung (rote Fläche, o. M.)



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

## 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:

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ___.___.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. |
| ___.___._____ bis<br>___.___._____ | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.                                                                         |
| ___.___._____                      | Die Verbandsversammlung billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.                                                                                                                                   |
| ___.___._____ bis<br>___.___._____ | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB                                                       |
| ___.___._____                      | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung trifft den Feststellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.                                                       |

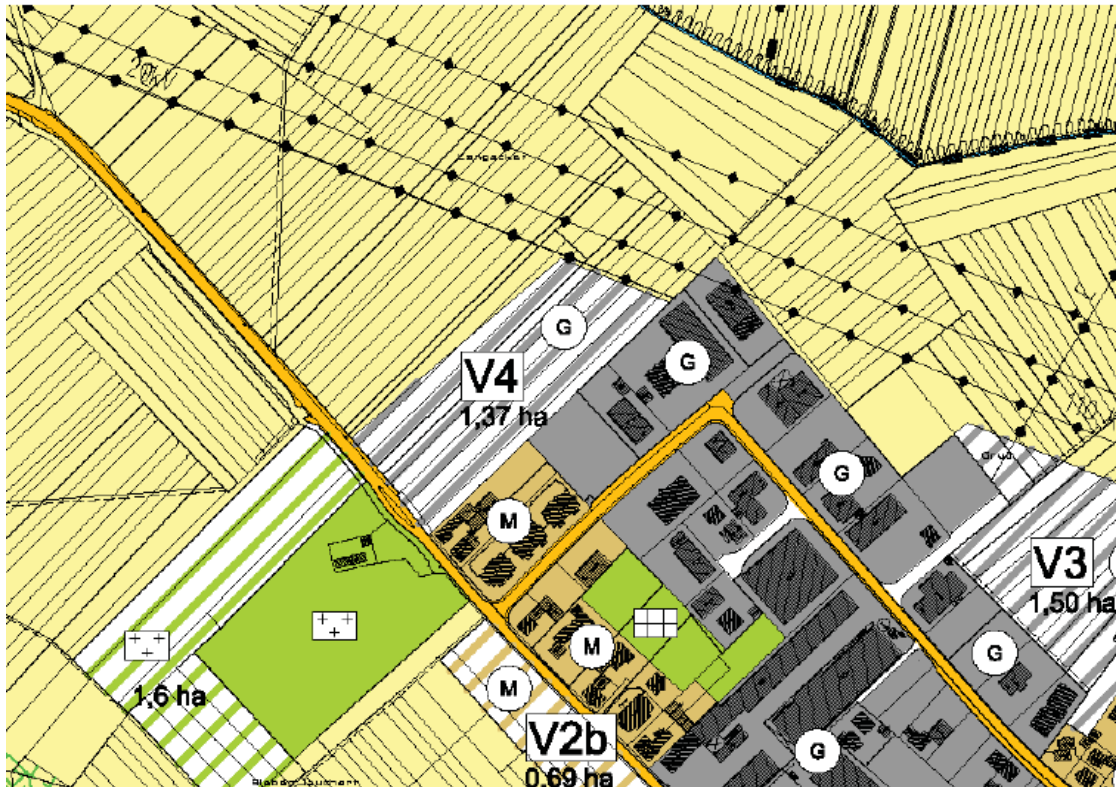


## Begründung

## 2 Inhalte der Planung

### 2.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

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

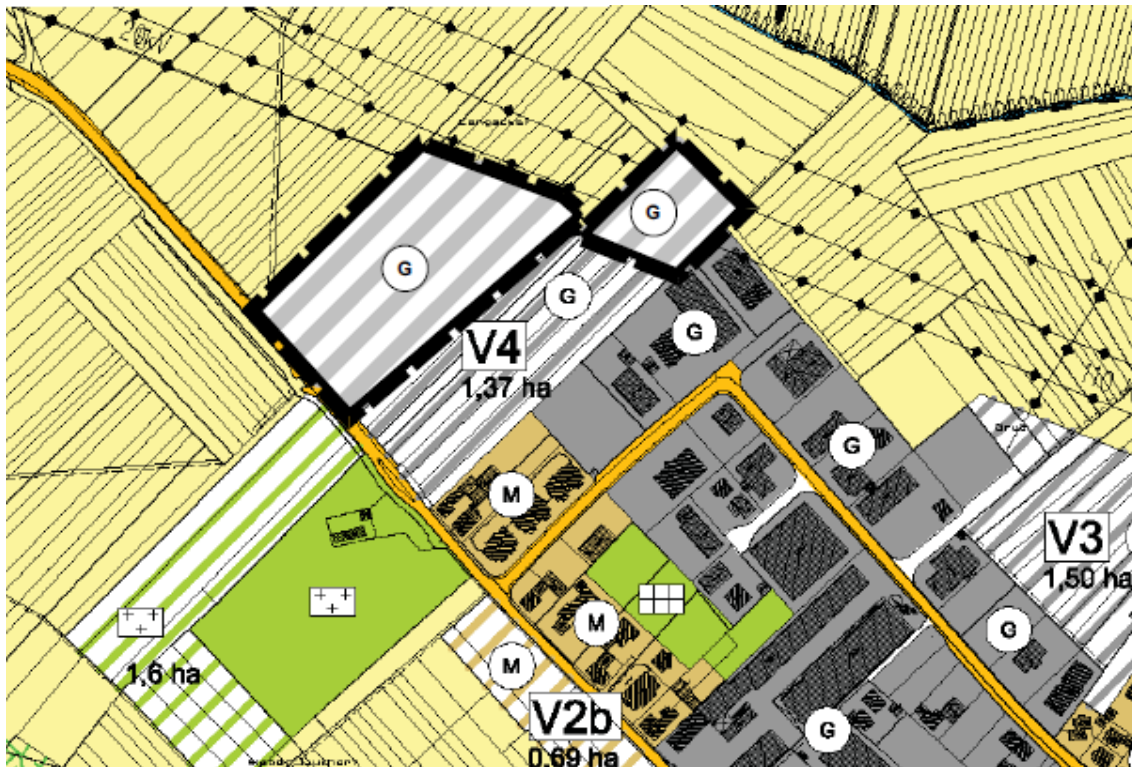


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörsstetten-Reute; o. M..

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher die Darstellung beider Teilbereiche als gewerbliche Bauflächen erforderlich. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche ermöglicht es die städtebauliche Zielsetzung und Erweiterungswünsche der lokalen Gewerbebetriebe umzusetzen. Auf der Grundlage der genannten Flächennutzungsplanänderung kann der vorgesehene Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Im östlichen Rand des Plangebiets wird darüber hinaus die bereits vorhandene Erschließungsstraße in die Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen. Diese wird derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll zukünftig als innerörtliche Verkehrsfläche dargestellt werden.

## Begründung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörsstetten-Reute mit geänderter Flächendarstellung; o. M..

### 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 einem Mischgebiet ca. 120 m. Künftige Nutzungskonflikte zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und Wohnnutzungen sind 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 Vörsstetten soll somit im Hinblick auf eine effiziente und sparsame Flächenentwicklung an die bestehenden gewerblichen Bauflächen anschließen.

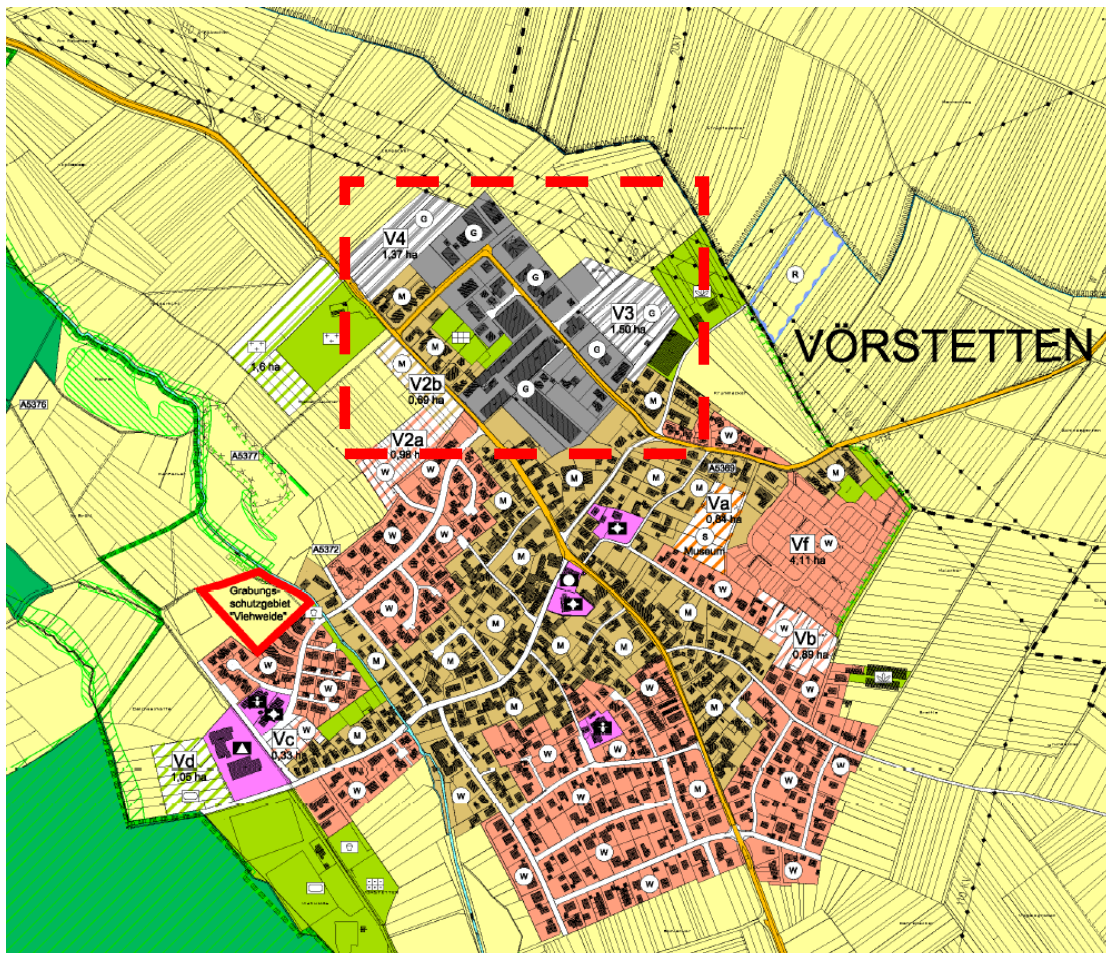
Damit fokussiert sich eine weitere gewerbliche Entwicklung im Anschluss an die Gewerbegebiete „Langacker“ und „Grub“ im Norden von Vörsstetten. Aufgrund der dort verlaufenden Hochspannungsleitung und der damit verbundenen baulichen Einschränkungen in Folge der Schutzstreifen ist eine bauliche Entwicklung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



## Begründung

liche Bauflächen im Bereich der Hochspannungsleitungen vorgesehen, da hier ein bestehender Gewerbebetrieb direkt im Anschluss an seinen Standort 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 Vörstettens im FNP 2020 (rot gestrichelte Umrandung); o. M..

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



Darstellung Vörstettens im FNP 2020 und schematische Abgrenzungen der 2. FNP-Änderung (blau gestrichelte Umrandung / Fläche) sowie der Standortalternative (rot gestrichelte Umrandung / Fläche); o. M..

Die Fläche stellt keine sinnvolle Standortalternative zu auch nur einer der beiden Teilflächen dar. Im Falle der westlichen Teilfläche ist eine deutlich bessere Eignung aufgrund der Größe und vorhandenen Erschließung festzustellen. Auch als Alternative für die östliche Teilfläche ist sie ungeeignet, da die 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



## **Begründung**

---

von 15 Jahren angegeben. Bei Annahme eines Gewerbeflächenbedarfs von rd. 5 ha für 15 Jahre entspricht dies rd. 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 rd. 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 rd. 1,7 ha ausgewiesen werden. Dies liegt im Rahmen des durch den Regionalplan formulierten Entwicklungsspielraums von rd. 1,7 ha für die nächsten 5 Jahre, insbesondere da keinerlei Reserveflächen vorhanden sind. 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 K 5131 ausgehende, Sticherschließung. Alle Infrastruktureinrichtungen der inneren Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas-, Telefon-, Haus- und Grundstücksanschlüsse etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Eine ergänzende Ausarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren sowie im konkretisierenden Bebauungsplan.

### **4.2 Immissionen**

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

Eine ergänzende Ausarbeitung erfolgt im weiteren Verfahren sowie im konkretisierenden Bebauungsplan.

### **4.3 Flächen für die Landwirtschaft**

Bei Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Ackerflächen im Umfang von rd. 1,7 ha verloren. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass auch noch an anderer Stelle landwirtschaftliche Flächen durch in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehende Maßnahmen (z. B. Ausgleichsmaßnahmen) in weiterem Umfang verloren gehen werden.

## Begründung

---

Dieser Belang wurde 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. Seit der Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Scoping-Papier vorliegt. Der Umweltbericht wird durch das Büro Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg, erarbeitet.

Denzlingen / Vörstetten / Reute, den

Markus Hollemann,  
Verbandsvorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Denzlingen – Vörstetten – Reute

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

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes 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