

## Begründung

---

### INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2	Das Plangebiet.....	2
1.3	Planungsverfahren/Verfahrensablauf.....	3
<b>2</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
2.1	Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
2.2	Städtebauliche Auswirkungen.....	5
2.3	Vereinbarkeit mit der Regionalplanung/Raumordnung .....	5
<b>3</b>	<b>ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE.....</b>	<b>6</b>
3.1	Erschließung .....	6
3.2	Immissionen .....	6
3.3	Gewerbeflächen .....	6
<b>4</b>	<b>BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG IM PARALLELVORFAHREN.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>7</b>

## **Begründung**

---

### **1 ALLGEMEINES**

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

Die Gemeinde Denzlingen zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die naturnahe Lage zum Schwarzwald, die gute infrastrukturelle Anbindung und die Nähe an das Oberzentrum Freiburg führen dazu, dass sich der weiterhin anhaltende Siedlungsdruck in der Region auch in der Gemeinde Denzlingen widerspiegelt. Dementsprechend gehen bei der Gemeinde zahlreiche Nachfragen nach Wohnraum und Baugrundstücken für Wohnzwecke ein. In den letzten Jahren wurden vermehrt Innenentwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Dennoch sind auch Neubaugebiete zur Schaffung von neuem Wohnraum erforderlich.

Die größte Wohnbauflächenreserve im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute vom 03.07.2006, rechtsgültig in der 1. Änderungsfassung vom 17.07.2014, ist das Gesamtgebiet „Käppelematten/Unter'm Heidach“. Das Bebauungsplanverfahren für den ersten Bauabschnitt wurde im Sommer 2022 durch die Gemeinde Denzlingen mit dem Ziel gestartet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnraum insbesondere im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Ein mit ca. 5.800 m<sup>2</sup> kleinerer Teil innerhalb des ersten Bauabschnitts ist derzeit als Mischbaufläche ausgewiesen. Zusammen mit angrenzenden Flächen, welche derzeit noch nicht überplant werden, ist die Mischbaufläche im FNP ca. 7.860 m<sup>2</sup> groß. Bis zur Betriebsverlagerung im Jahr 2020 befand sich auf dieser Fläche ein Autohaus mit Tankstelle. Da auch diese Flächen künftig zu einem Wohngebiet entwickelt werden, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.

#### **1.2 Das Plangebiet**

Die dritte Flächennutzungsplanteiländerung „Westliche Käppelematten“ liegt im Osten der Gemeinde Denzlingen an der Waldkircher Straße, welche die westliche Begrenzung des Plangebiets ausbildet. Östlich schließt die geplante Wohnbaufläche „D11a“ an, nördlich und südlich befinden sich bestehende Wohn- bzw. Mischbauflächen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst ca. 0,8 ha.

Das nachfolgend abgebildete Luftbild gibt einen Überblick über das Plangebiet der FNP-Änderung sowie die nähere Umgebung.

## Begründung

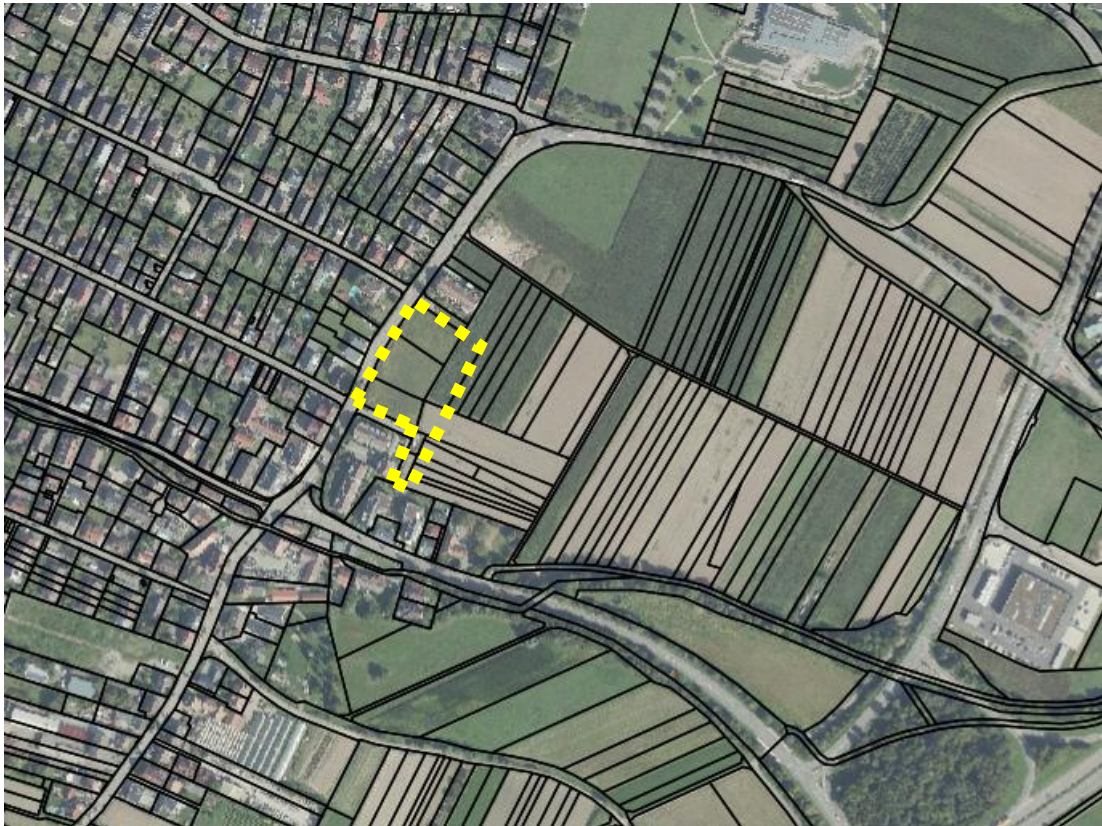


Abbildung 1: Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

### 1.3 Planungsverfahren/Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren aufgestellt. Dieses sieht eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung vor. Die Flächennutzungsplanteiländerung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf:

\_\_\_.\_\_.2023

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands beschließt die Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs.

\_\_\_.\_\_.2023 bis  
\_\_\_.\_\_.2023

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  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

## Begründung

---

\_\_\_\_\_

Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung trifft den Feststellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

## 2 INHALTE DER PLANUNG

### 2.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wird derzeit als gemischte Baufläche dargestellt.

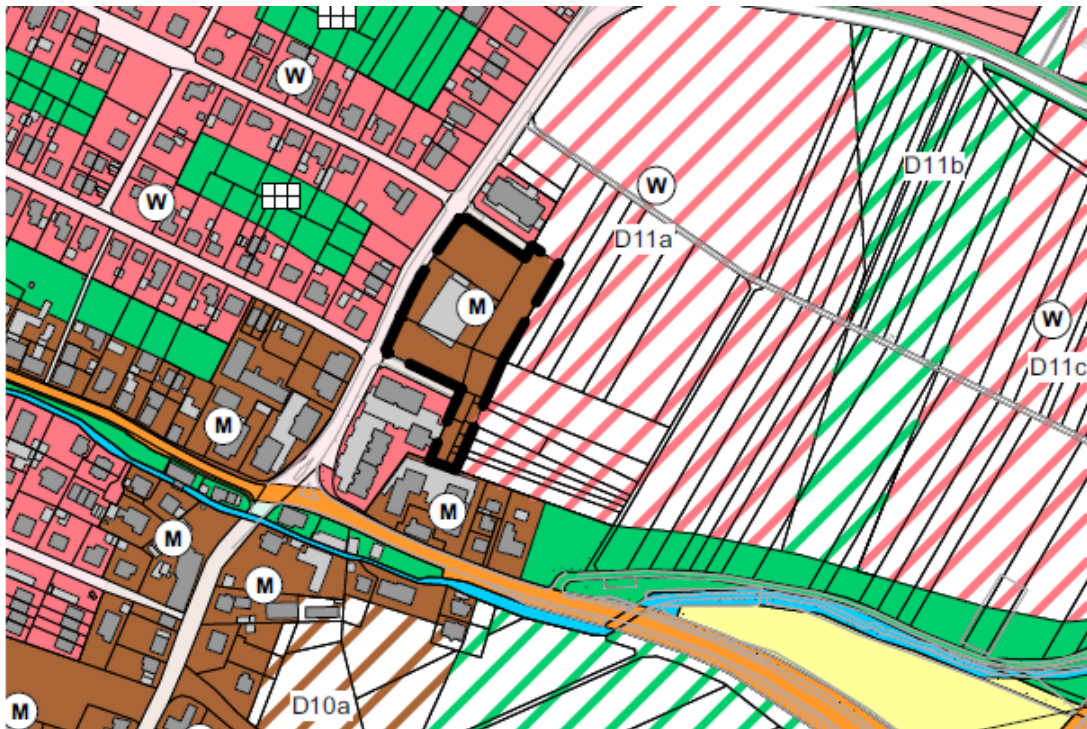


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2020 mit markiertem Änderungsbereich, unmaßstäblich

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich. Auf der Grundlage der Flächennutzungsplanteiländerung kann der parallel aufzustellende Bebauungsplan sowie zukünftig ein weiterer Bauabschnitt in diesem Bereich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## Begründung

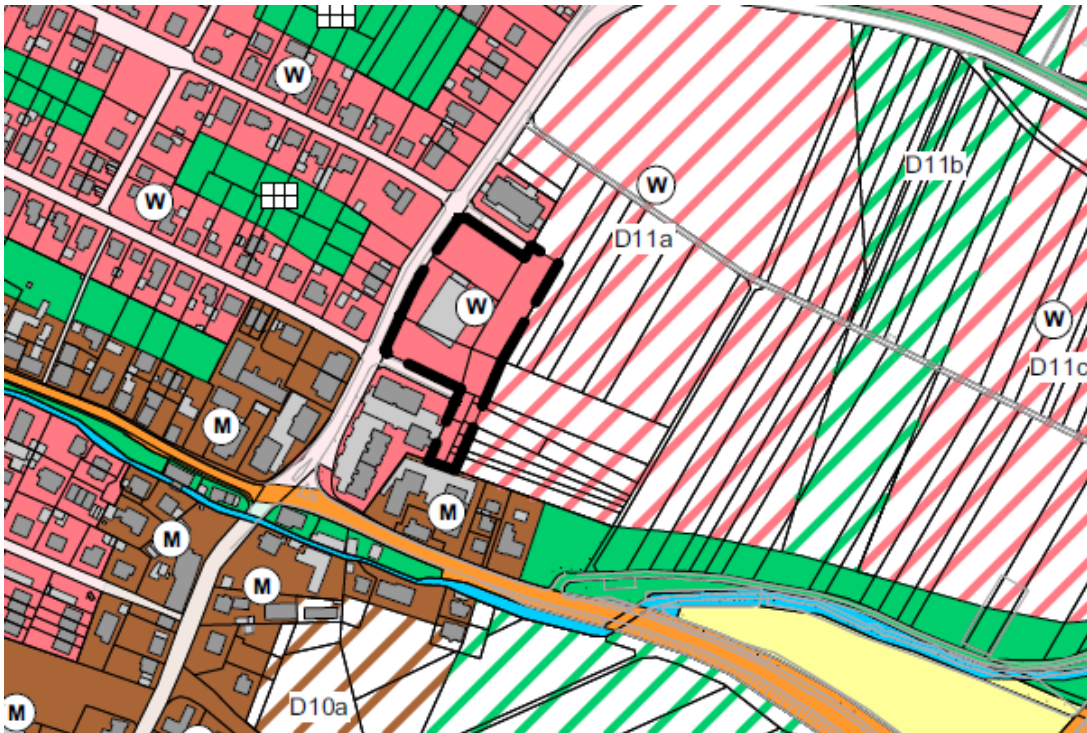


Abbildung 3: Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020, unmaßstäblich

### 2.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Umwandlung einer gemischten Baufläche zu einer Wohnbaufläche entfällt nach der tatsächlichen Umsiedelung des Gewerbebetriebes auch rechtlich – zusammen mit dem aufzustellenden Bebauungsplan – die Möglichkeit für eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet. Somit sind in der Umgebung nur noch Wohnnutzungen bzw. für ein Allgemeines Wohngebiet typische Nutzungen vorhanden bzw. geplant. Bereits heute ist das Wohnen die an der Stelle vorherrschende und prägende Nutzung. Konflikte mit anderen Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

### 2.3 Vereinbarkeit mit der Regionalplanung/Raumordnung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Genehmigung vom 26.06.2017 stuft die Gemeinde Denzlingen als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) ein. Ebenso ist die Gemeinde als Unterzentrum innerhalb des Zentrale-Orte-Konzepts eingestuft und befindet sich auf den Entwicklungsachsen Freiburg-Offenburg sowie Freiburg-Elzach-Kinzigtal.

Die Ausweisung der Mischbaufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen, Vörstetten und Reute beruht auf der Abbildung des damals vorhandenen Nutzungsbestandes sowie des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Waldkircher Straße, Teil 1“ vom 01.08.1996, mit dem die Erweiterung des damals dort befindlichen Autohauses planungsrechtlich gesichert wurde. Die Fläche schließt aber auch unbebaute und nicht überplante Außenbereichsflächen mit ein. Mit der Umsiedelung des Autohauses und dem darauffolgenden Gebäudeabbruch im Jahr 2020 ist allerdings eine andere Situation eingetreten: Die Grundstücke sind brachgefallen bzw. werden als Grünland zwischengenutzt. Gewerbebetriebe sind an dieser Stelle nicht mehr vorhanden. Die das Ge-

## **Begründung**

---

biet nunmehr prägende Nutzung ist das Wohnen, d.h. es ist ein faktisches Wohngebiet entstanden. Durch die abschnittsweise vorgesehene Umsetzung des Gesamtgebiets „Käppelematten/Unter'm Heidach“ wird sich dieses Erscheinungsbild weiter verfestigen.

Die Entwicklung des parallel aufzustellenden Bebauungsplans aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurde aufgrund der im Verhältnis sehr untergeordneten Mischbaufläche durch die Untere Raumordnungsbehörde bestätigt. Auf Anraten der Höheren Raumordnungsbehörde wird dennoch eine Änderung der gesamten gemischten Baufläche zur Wohnbaufläche durchgeführt.

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

### **3 ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE**

#### **3.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird in erster Linie durch die Waldkircher Straße erschlossen. Alle technischen Infrastruktureinrichtungen wie öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas- und Kommunikationsleitungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine ergänzende Ausarbeitung erfolgt im konkretisierenden Bebauungsplan und wird mit der dazu zu erstellenden Erschließungsplanung geplant.

#### **3.2 Immissionen**

Durch die Verlagerung der publikumsintensiven Gewerbenutzung sowie insbesondere der Tankstelle kann ein Rückgang der im Plangebiet vorhandenen Lärmimmissionen angenommen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung aktueller Verkehrszahlen erstellt.

#### **3.3 Gewerbeflächen**

Durch die Umwandlung einer Mischbaufläche von ca. 7.860 m<sup>2</sup> zu einer Wohnbaufläche gehen rechnerisch 3.930 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen verloren. Da die Fläche mit der Aufsiedelung des Gebiets Käppelematten jedoch nahezu komplett von Wohnbauflächen umgeben sein wird, wird die Flächenumwandlung an dieser Stelle für vertretbar gehalten.

### **4 BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG IM PARALLELVORFAHREN**

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Käppelematten – 1. BA“ ist im nachfolgenden Ausschnitt dargestellt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans betrifft im Wesentlichen den südwestlichen Teil des Plangebiets.

## Begründung



Abbildung 4: Auszug aus dem Gestaltungsplan für „Käppelematten/Unter’m Heidach“ mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Käppelematten – 1. BA“, unmaßstäblich

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 26.07.2022 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 12.08.2022 bis zum 30.09.2022 durchgeführt. Auf Basis des Gestaltungsplans wird im nächsten Schritt ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

## 5 UMWELTBELANGE

Umweltbelange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Diese wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren erarbeitet in zur Offenlage vorgelegt. Zur Vororientierung wird der Umweltsteckbrief aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Käppelematten – 1. BA“ beigelegt.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Mauracher Berg – Teninger Allmend“ mit Rechtsverordnung vom 05.05.2022. Geschützte Biotope oder andere Schutzgebiete, Naturdenkmale, Wald, Gewässer sowie Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte sind im Plangebiet nicht enthalten.

Aufgrund der im Mittelalter durchgeführten Bergbautätigkeiten am Rande des Schwarzwaldes kann es in der Region insbesondere entlang von Gewässern sowie auf Schwemflächen

## **Begründung**

---

zu entsprechenden Bodenbelastungen kommen. Für das Gesamtgebiet „Käppelematten/Unter'm Heidach“ konnten im Rahmen einer Baugrunduntersuchung keine übermäßig erhöhten Werte festgestellt werden. Die Entsorgungsklassen der Böden bewegt sich zwischen Z0 (unbelastet) und Z0\*IIIA (in Wasserschutzgebietszone IIIA wiederverwendbar).

Denzlingen / Vörstetten / Reute, den

Markus Hollemann,  
Verbandsvorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Denzlingen, Vörstetten und Reute

Verbandsbauamt  
Gemeindeverwaltungsverband  
Denzlingen, Vörstetten und Reute  
– als Planverfasser –

### Ausfertigungsvermerk

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

Denzlingen, \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
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