

## **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.....	3
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / FLÄCHENBEDARF</b> .....	<b>5</b>
3.1	Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Südlicher Oberrhein .....	5
3.2	Gewerbeflächenbedarf .....	6
3.3	Ergebnis der Flächenbedarfsermittlung.....	8
<b>4</b>	<b>STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>INHALTE DER ÄNDERUNG</b> .....	<b>12</b>
5.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	12
5.2	Zukünftige Darstellung .....	13
5.3	Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte .....	13
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ100</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>19</b>

## 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 weiter auszubauen und damit die Wirtschaftsstruktur in der Region Freiburg nachhaltig zu stärken.

Neben der global agierenden Firma SICK AG, die Flächen westlich des bestehenden Firmengeländes gewerblich nutzen möchte, besteht auch bei weiteren ortsansässigen klein- und mittelständischen Unternehmen der Bedarf nach Flächen zur Unternehmenserweiterung. Die gewerblichen Entwicklungsflächen für diese Unternehmen sollen nördlich der Kreisstraße realisiert werden. Die rechtswirksame Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute enthält für Reute noch rd. 1,6 ha gewerbliche Entwicklungsfläche (Fläche R3a). Dies reicht jedoch 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 dem künftigen Flächenbedarf der ortsansässigen Unternehmen am Standort Reute nachgekommen 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

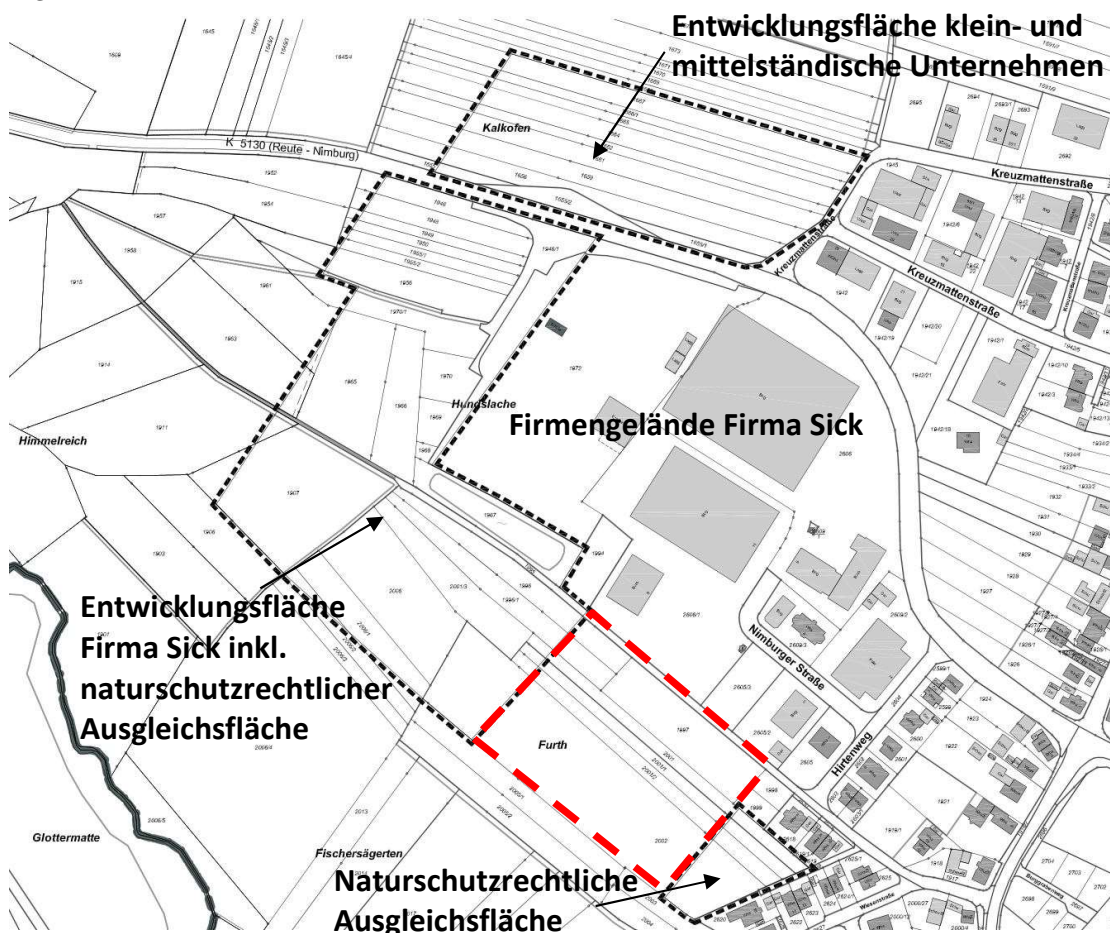
## Begründung

### 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 in drei Teilbereiche untergliedert. Der Teilbereich südlich der Kreisstraße (rd. 4,1 ha als gewerbliche Baufläche und rd. 0,1 ha als öffentliche Grünfläche für naturschutzrechtlichen Ausgleich) soll der Standorterweiterung der SICK AG dienen, der Teilbereich nördlich der Kreisstraße (ca. 1,8 ha) soll weiteren ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Südöstlich der bereits im FNP dargestellten gewerblichen Entwicklungsfläche R3a wird ein weiterer Teilbereich mit rd. 0,27 ha in das Plangebiet aufgenommen, um dort künftig eine öffentliche Grünfläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche darzustellen.

Der Änderungsbereich wird im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlich genutzten 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.

## Begründung

---

### 2 VERFAHRENSABLAUF

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt in einem zweistufigen Planverfahren 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 „Gewerbeabrandung westlich Unterreute“.

Verfahrensablauf:

18.07.2018 Die Verbandsversammlung fasst den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB.

23.10.2019 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.

11.11.2019 bis 13.12.2019 Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom 04.11.2019 mit Frist bis 13.12.2019 Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

27.07.2022 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

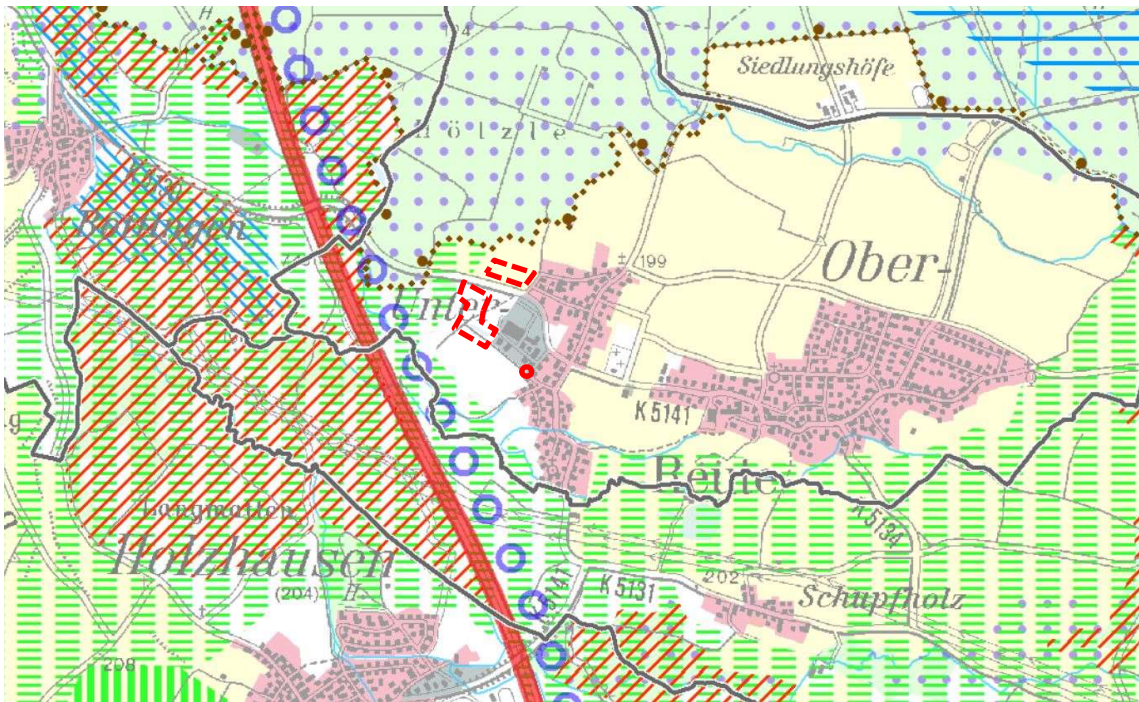
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Die Verbandsversammlung behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“.

## Begründung

### 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: Regionalverband Südlicher Oberrhein (genordet, unmaßstäblich - Plangebiet rote Umrandung).

#### 3.1 Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Südlicher Oberrhein

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein enthält Vorgaben zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie zur Ausweisung von Gewerbeflächen. Das Plangebiet der 4. Änderung des FNP 2020 überlagert im Westen in geringem Umfang die Festlegung eines Regionalen Grünzugs nach Plansatz 3.1.1. Dabei schließt die vorgesehene Ausweisung der gewerblichen Bauflächen direkt an den Regionalen Grünzug an, lediglich die Ausweisung der Öffentlichen Grünflächen reicht in den Regionalen Grünzug hinein.

Die Darstellung der öffentlichen Grünfläche für naturschutzrechtlichen Ausgleich steht in Einklang mit Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein bzw. der Festlegung des Vorranggebiets. Mit ihr wird keine weitere Bebauung ermöglicht, sondern im Gegenteil verhindert. Mit ihr wird die bauliche Entwicklung in Richtung Westen abgeschlossen. Daneben entsprechen auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen den Zielsetzungen Regionaler Grünzüge. Es liegt somit kein Konflikt mit dem Regionalen Grünzug vor.

## Begründung

---

### 3.2 Gewerbeflächenbedarf

Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute hat zudem die entsprechenden Vorgaben zum Gewerbeflächenbedarf im Regionalplan zu berücksichtigen.

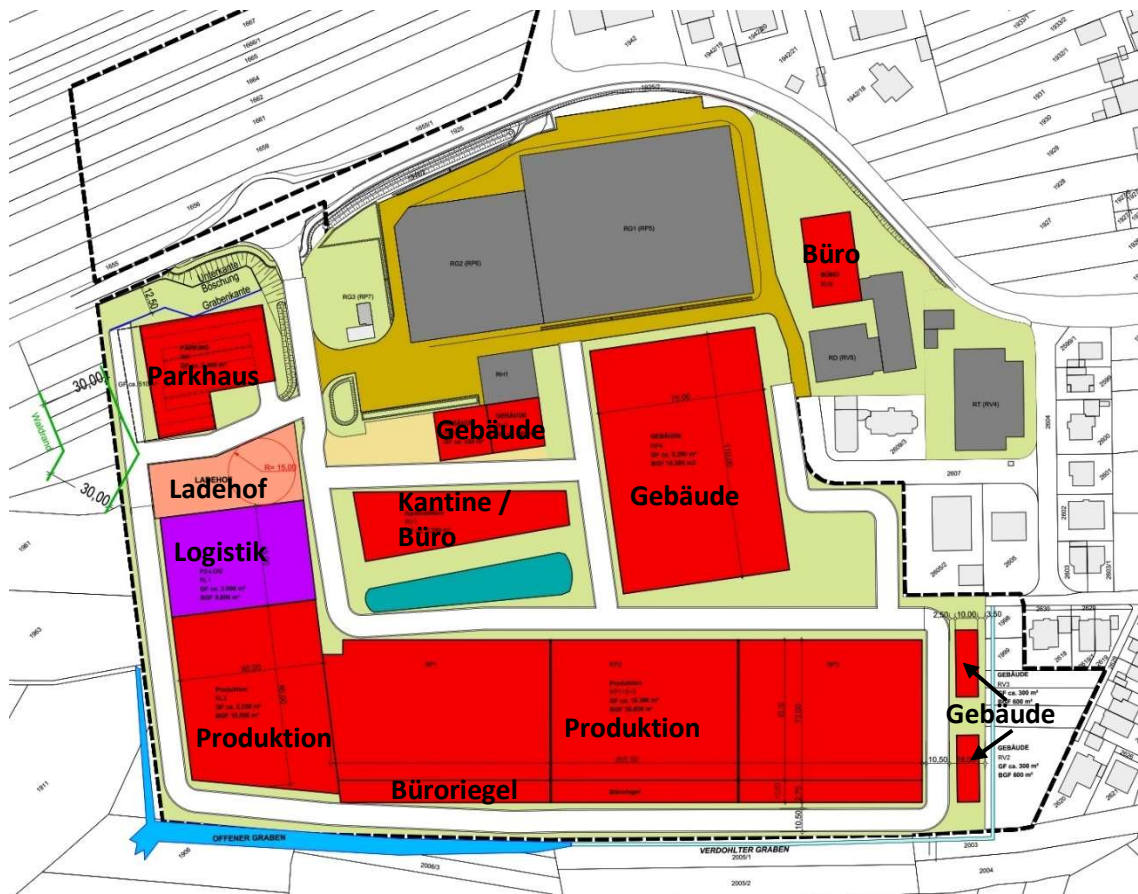
Der Regionalplan Südlicher Oberrhein unterscheidet zwischen Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe und Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe. Die Gemeinde Reute wird der ersteren Kategorie zugeordnet. Damit sind die Plansätze 2.4.2.1 (1) Z, (2) und (3) 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.

#### Flächenbedarf Fa. Sick AG

Die Fa. 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 Flächen werden für neue Produktionshallen, produktionsnahe Büros, Logistikhallen und betriebsnotwendige Infrastruktur (Straßen, Betriebsrestaurant, Parkhaus) 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 kurzfristig eine erste Produktions- und Logistikhalle mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche fertiggestellt werden soll. Gleichzeitig bzw. im Anschluss sollen im Nordwesten ein Parkhaus in zwei Bauabschnitten mit rund 1.000 Stellplätzen sowie ein Verwaltungsgebäude inkl. Betriebsrestaurant realisiert werden. Auf der südlichen Erweiterungsfläche sind insgesamt vier Produktionsgebäude mit zwei Produktionsebenen mit jeweiligen Logistikanteil sowie Verwaltungsbereiche geplant. In der westlichen Halle soll Logistik mit einem Ladehof untergebracht werden. Im mittleren Werksbereich wird die bestehende Technikzentrale mit zwei Gebäuden ergänzt. Zusätzlich sind im östlichen Bereich Gebäude für Sondernutzungen (keine Produktion) vorgesehen. Es ist geplant das Erweiterungsgelände von Westen einschließlich der für einen reibungslosen Betriebsablauf notwendigen Infrastrukturen - Parkhaus, Verwaltung, Betriebsrestaurant - zu entwickeln. Bis 2025 sollen dann weitere Produktions- und Logistikflächen umgesetzt werden.

## Begründung



Erweiterungskonzeption Fa. Sick AG - Quelle: Fa. SICK AG / HANK+HIRTH Freie Architekten

### Flächenbedarf weiterer ortsansässiger Gewerbebetriebe

Im Zuge einer Gewerbebetriebsabfrage im Jahr 2017 und einer Aktualisierung Ende des Jahres 2019 konnte ein Bedarf von rd. 3,9 ha für 5 Jahre und weitere rd. 0,75 ha für 10 Jahre durch kleine und mittlere ortsansässige Gewerbebetriebe in Reute ermittelt werden. Diese Befragung der ortsansässigen Betriebe belegt den zusätzlichen Bedarf nach Gewerbeflächen zur Entwicklung des lokal vorhandenen Gewerbes.

Hierbei wurden relativ heterogene Erweiterungswünsche der Betriebe, zwischen rd. 1.000 m<sup>2</sup> bis rd. 1 ha je Betrieb, geäußert. Es konnte dabei ermittelt werden, dass von dem angegebenen Flächenbedarf mindestens 2,55 ha zwingend in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO untergebracht werden muss.

Der durch den Regionalplan formulierte Entwicklungsspielraum beträgt rd. 1,7 ha für die nächsten 5 Jahre. Aufgrund der ermittelten hohen Nachfrage wird aber ein Flächenbedarf mindestens rd. 1,8 ha zur Deckung des akuten Bedarfs als erforderlich angesehen. Dieser Wert liegt hierbei noch immer deutlich unter dem abgefragten Bedarf von 2,55 ha und bewegt hier nahezu im Rahmen des durch den Regionalplan formulierten Entwicklungsspielraums von für die nächsten 5 Jahre.

## Begründung

### Zusammenschau Gewerbeflächenbedarf

In der Summe besteht ein konkreter Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Reute von 8,0 – 9,9 ha für die nächsten 5 Jahre (vgl. unten stehende 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	2,5 ha	3,9 ha
Gesamt	8,0 ha	9,9 ha
Abzüglich Reserveflächen (1,6 ha)	6,4 ha	8,3 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 6,4 – 8,3 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<sup>1</sup>. 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 angegebenen Entwicklungsspielraum um rd. 4,2 ha<sup>2</sup>. 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

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

<sup>2</sup> 5,9 ha - 1,7 ha = 4,2 ha



## Begründung

---

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)<sup>3</sup>.

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

Das Plangebiet 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 Reute 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 Plangebiets 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 werden im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Gewerbeflächen entwickelt.

### 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, wenn die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden.

### Regionalplanerische Restriktionen

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher regionalplanerischer Restriktionen (siehe auch Kapitel 3).

### Natur- und umweltschutzfachliche Restriktionen

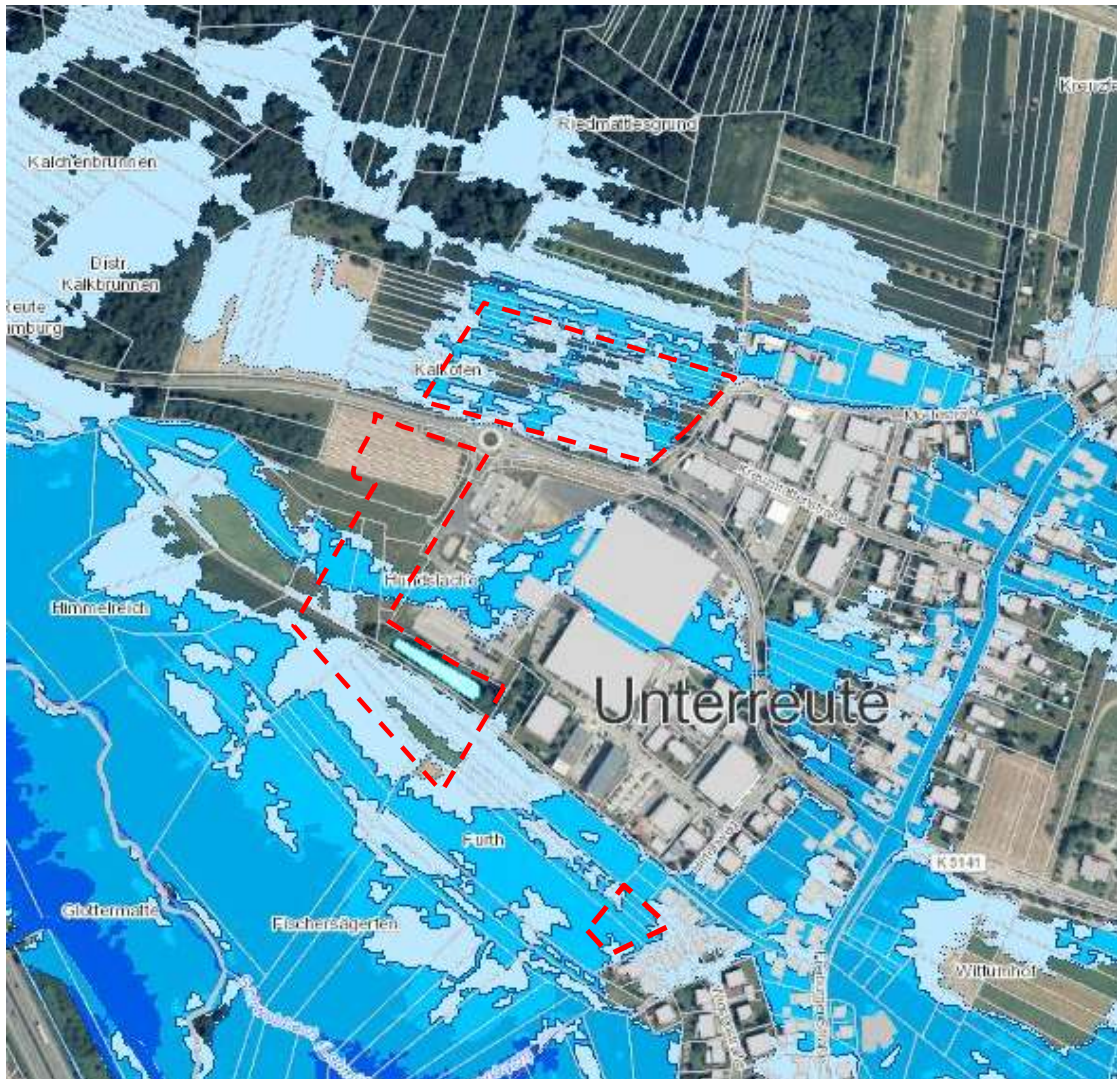
Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Schutzgebiete sowie außerhalb von Biotopen. In ca. 100 m grenzen Waldflächen mit dem Status eines FFH-Gebiets sowie eines Waldbiotops an die gewerbliche Entwicklungsfläche nördlich der Kreisstraße an.

---

<sup>3</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, abgerufen am: 05.04.2019.



## Begründung



Auszug Hochwassergefahrenkarte LUBW (genordet, unmaßstäblich; schematische Abgrenzung des Plangebiets in rot).

### Verkehrerschließung

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der bestehenden Gewerbegebiete westlich von Unterreute, um die räumliche Nähe von bestehenden Gewerbegebieten und geplanten Gewerbeflächen zu gewährleisten. Damit werden weitere gewerbliche Verkehre zwischen den Ortsteilen Unterreute und Reute sowie in den Wohnlagen von Unterreute vermieden. Die Entwicklungsflächen werden über die Kreisstraße Reute-Nimburg sowie die Kreuzmattenstraße erschlossen.

### Fazit

Der Plangebiet 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 Plangebiet. Zudem ist auch die mit der FNP-Änderung avisierte Werkserweiterung der SICK AG an keinem anderen Standort im Gemeindegebiet möglich. Regionalplanerische Restriktionen, Schutzgebiete und Biotope stehen darüber hinaus einer gewerblichen Entwicklung am Plangebiet westlich Unterreute nicht

## Begründung

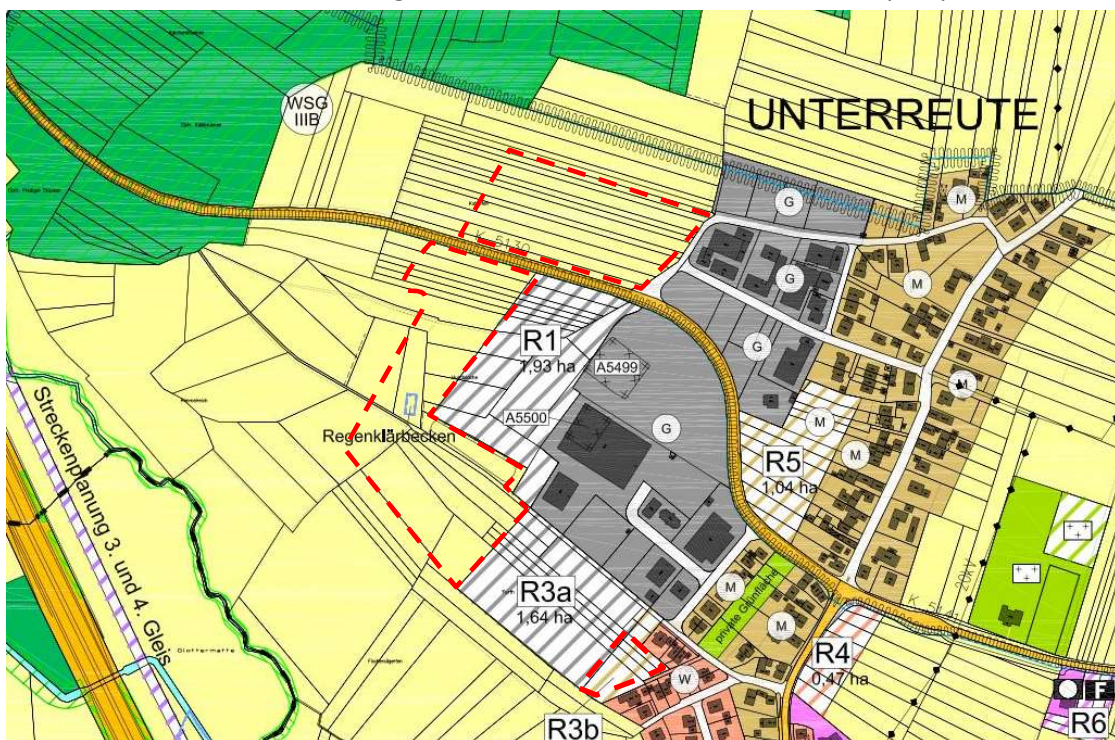
entgegen. Lösungen zum Umgang mit den Überschwemmungsflächen im Plangebiet werden in einem hydraulischen Gutachten erläutert, das der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist. Die Entwicklungsflächen werden über die Kreisstraße Reute-Nimburg sowie die Kreuzmatenstraße erschlossen.

## 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, eine untergeordnete Fläche für ein Regenklärbecken und eine Mischbaufläche (R3b) dar. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche R1 wurde bereits mit Firmengebäude der Fa. Sick AG und eines Firmenparkplatzes bebaut.



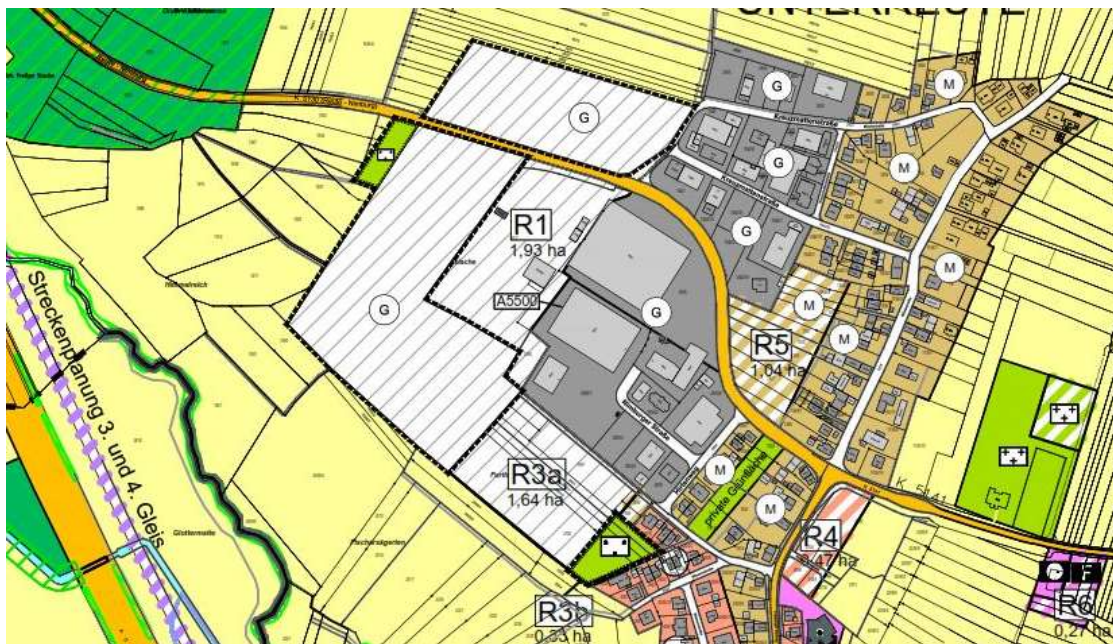
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen-Vörstetten-Reute (ohne Maßstab; Änderungsbereich rot umrandet).

## 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 und öffentlicher Grünflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bebauungsplan. Die öffentlichen Grünflächen dienen der Umsetzung des im Bebauungsplan geregelten planinternen naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

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 und eine öffentliche Grünfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich ersetzt. Zudem wird anstatt der Mischbaufläche R3b künftig eine öffentliche Grünfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich dargestellt.



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, wenn die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen umgesetzt werden.

## Begründung

---

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.

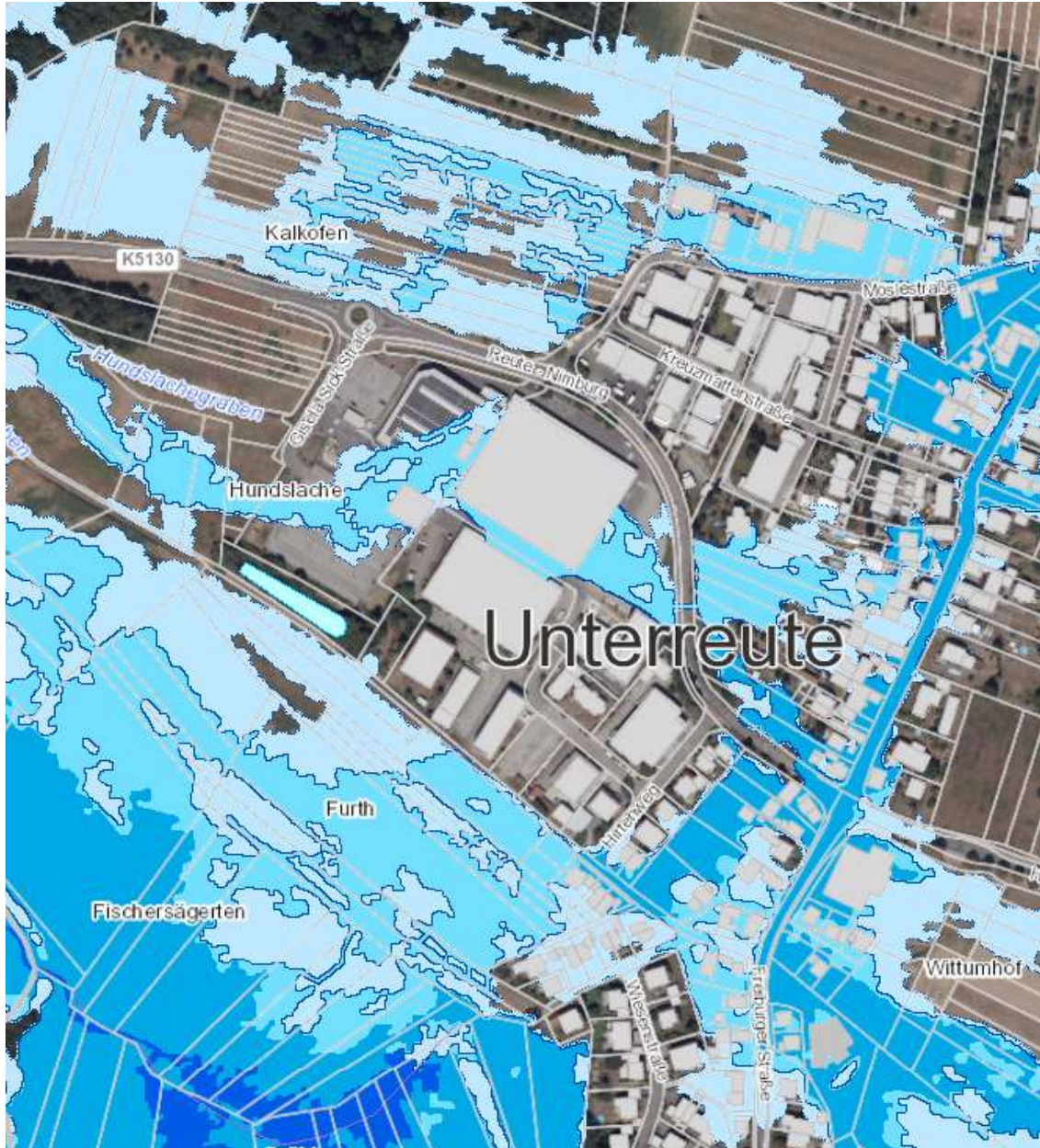
Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt 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 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorlag.

## Begründung

### 7 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ100

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



Überflutungsflächen nach HWGK, Quelle: Kartendienst der LUBW, Stand 23.06.21.

Das Wasserhaushaltsgesetz eröffnet unter § 78 (2) WHG jedoch die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen, die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zuzulassen. Dabei sind die Anforderungen der § 78 (2) Nrn. 1 bis 9 WHG kumulativ zu erfüllen.

Um die Erfüllung der Voraussetzungen nachzuweisen, wurde durch das Ingenieurbüro BIT ein hydraulisches Gutachten sowie eine Ausarbeitung erstellt, in dem die entsprechenden Ansätze

## Begründung

---

und Lösungen zum Umgang mit den Überschwemmungsflächen im Plangebiet aufgezeigt wurden und die Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 78 (2) WHG nachgewiesen werden. Die Unterlagen wurden mit der Unteren Wasserbehörde vorab abgestimmt und zwischenzeitlich dort eingereicht. Auf die Ausführungen im Antrag, der gemeinsam mit diesen Unterlagen offengelegt wird, wird insofern verwiesen. Insbesondere auf die dortige Abbildung auf S. 8.

Entsprechend der Vorgaben der Wasserbehörde wurde für erforderliche hydraulische Nachweise ein aktualisiertes Referenzmodell verwendet. Dieses wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro BIT erstellt.

In diesem Modell wird eine Zusammenführung der bislang getrennten hydrologischen Modelle von Elz und Glotter vorgenommen. Des Weiteren wurde, entsprechend der Vorgaben der Behörde, der aktuelle Gelände- und Gebäudebestände im Umfeld des Plangebiets mittels Drohnenbefliegung und Vermessung in das Modell integriert. Wesentliche Teile der bestehenden benachbarten Bebauung, insbesondere des Werksareals der SICK AG, sind in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten nicht enthalten. Die Modellierung des Referenzzustandes zeigt hierbei deutliche Unterschiede zu den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten. Die veröffentlichten Überflutungsflächen nach HWGK stellen damit nicht die aktuellen HQ100-Flächen dar.



Überflutungsflächen nach Referenzmodell mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rote Umrandung), o. M., Quelle: BIT Ingenieure, Stand 27.05.22.

Auf Basis des Referenzmodells konnte eine hydraulische Bewertung der Planung vorgenommen werden und die erforderlichen hydraulischen Nachweise für die Ausnahme erfolgen. Hierzu wurden die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Aufschüttungen sowie neu zu schaffenden Gräben und Mulden in das hydrologische Modell integriert. Hieraus konnten Wassertiefendifferenzen ermittelt und eine Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete zwischen Plan- und Ist-Zustand verglichen werden.

Im Ergebnis kann entsprechend der Ausarbeitung zur Ausnahme nach § 78 (2) WHG gezeigt



## Begründung

---

werden, dass die Voraussetzungen erfüllt werden. Auf die umfangreiche Ausarbeitung, die der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beiliegt, wird dabei verwiesen. Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

1. Keine Alternativen der Siedlungsentwicklung (§ 78 (2) Nr. 1 WHG):

Nach den Regelungen des WHG ist nachzuweisen, dass keine anderen Möglichkeiten für Siedlungsentwicklung in Reute bestehen oder geschaffen werden könne. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Erweiterung eines bestehenden bereits großflächigen Gewerbebetriebs handelt, der aufgrund der Betriebsabläufe nicht an anderer Stelle in der Gemeinde erweitern kann und die Gemeinde Reute gleichzeitig in erheblichen Teilen insgesamt von Überschwemmungsgebieten betroffen ist, zeigt sich insgesamt, dass die vorgesehene Erweiterung bzw. die Ausnahme nach WHG nicht an den Voraussetzungen des § 78 (2) Nr. 1 WHG scheitert.

2. Das Gebiet grenzt unmittelbar an bestehende Baugebiete an (§ 78 (2) Nr.2 WHG):

Da das Plangebiet in Teilen bereits bestehendes Werksgelände der SICK AG überlagert und auch direkt an das Gewerbegebiet an der Kreuzmattenstraße anschließt, wird auch diese Voraussetzung erfüllt.

3. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten (§ 78 (2) Nr.3 WHG):

Im gesamten Untersuchungsbereich ist lediglich von sehr geringfügigen Änderungen des Wasserspiegels auszugehen. Es ergibt sich durch die geplanten Maßnahmen keine Gefährdung von Leben. Eine Zunahme von erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden ist nicht zu erwarten.

4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands werden nicht nachteilig beeinflusst (§ 78 (2) Nr.4 WHG):

Eine Erhöhung des Wasserspiegels tritt nur sehr kleinräumig auf. Der Maximalwert beträgt dabei maximal ca. 12 cm Unterstrom des Untersuchungsbereichs. Höhere Wassertiefen ergeben sich ausschließlich im Bereich der umverlegten Gräben. Insgesamt ist die Erhöhung des Wasserspiegels örtlich nur sehr begrenzt in rein landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. Im siedlungsnahen Bereich des Untersuchungsbereichs ergibt sich sogar eine geringfügige Verbesserung. Es ergibt sich somit keine nachteilige Beeinflussung von Hochwasserabfluss und Höhe des Wasserstands.

5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions-, und zeitgleich ausgeglichen (§ 78 (2) Nr.5 WHG):

Die hydraulischen Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich die geplanten Maßnahmen nur sehr kleinräumig nach Unterstrom auswirken (Im Bereich von ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung). Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde lediglich das „Verlustvolumen“ ermittelt. Die Bereitstellung von Ausgleichsvolumen erfolgt durch Zukauf aus dem Hochwasserschutzregister der Gemeinde Teningen. Insgesamt wird die Hochwasserrückhaltung des durch die Glotter hervorgerufenen Hochwassers durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

## **Begründung**

---

6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (§ 78 (2) Nr.6 WHG):

Das Verlustvolumen wird ausgeglichen und der Wasserspiegel nur in einem eng begrenzten Bereich landwirtschaftlicher Nutzung minimal erhöht. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.

7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten (§ 78 (2) Nr.7 WHG):

Im Bereich der Wiesenstraße (Oberlieger) ergibt sich eine geringfügige positive Auswirkung auf das Hochwassergeschehen. Geringfügige Wasserspiegelanstiege ergeben sich unterstrom. Diese sind jedoch von einer räumlich sehr begrenzten Ausdehnung und liegen in rein landwirtschaftlich genutzten Bereichen. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

8. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet (§ 78 (2) Nr.7 WHG):

Die Auswirkungen der Maßnahmen nach Oberstrom sind eher positiv zu bewerten und nach Unterstrom räumlich stark begrenzt und geringfügig. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet.

9. Die Bauvorhaben sind zu errichten, dass bei Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 (2) Nr. 9 WHG)

Die Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans und die Einhaltung der Festsetzung des Bebauungsplans stellt sicher, dass zukünftige Bauvorhaben auch bei einem Bemessungshochwasser im Plangebiet nicht überschwemmt werden. Bauliche Schäden sind dann daher nicht zu erwarten.

## **8 VERKEHRICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

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

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

## Begründung

---

### 9 FLÄCHENBILANZ

Gewerbliche Bauflächen ca. 5,9 ha

davon:

Fläche südlich der Kreisstraße: ca. 4,1 ha

Fläche nördlich der Kreisstraße: ca. 1,8 ha

Öffentliche Grünflächen für naturschutzrechtlichen Ausgleich ca. 0,43 ha

davon:

Fläche westlich der Fa. Sick AG: ca. 0,16 ha

Fläche südöstlich der Fa. Sick AG: ca. 0,27 ha

**Summe / Geltungsbereich** ca. **6,33 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 Verbandssammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen – Vörstetten – Reute übereinstimmen.

#### 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

Denzlingen, \_\_.:\_\_.\_\_\_\_  
Markus Hollemann, Verbandsvorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Denzlingen – Vörstetten – Reute