

## PLANZIELE

---

### INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung .....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Wasserschutzgebiet .....	3
1.4	Hochspannungsleitungen.....	3
1.5	Flächennutzungsplan .....	3
1.6	Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung.....	5
1.7	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	5
1.8	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	6
<b>2</b>	<b>FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN .....</b>	<b>7</b>
2.1	Art baulicher Nutzung .....	7
2.2	Maß baulicher Nutzung.....	7
2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	8
2.4	Bauweise .....	8
2.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
2.6	Garagen, Carports und Stellplätze .....	9
2.7	Nebenanlagen .....	9
2.8	Von Bebauung freizuhaltende Fläche .....	9
2.9	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	9
2.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
2.11	Pflanzgebote.....	9
2.12	Grünfläche.....	9
2.13	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....	10
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>10</b>
3.1	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung .....	10
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	10
3.3	Einfriedungen und Mauern .....	10
3.4	Werbeanlagen .....	10
3.5	Regenwasserableitung .....	10
<b>4</b>	<b>ERSCHLIEBUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>11</b>
5.1	Umweltbericht .....	11
5.2	Immissionsschutz .....	11
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNENDE MABNAHMEN .....</b>	<b>12</b>

## PLANZIELE

---

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Vörstetten ist eine attraktive Gemeinde und verzeichnet insbesondere aufgrund seiner guten infrastrukturellen Anbindung an die überörtlichen Verbindungsstraßen (B3, B294, A5) eine hohe Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken. In den vergangenen Jahren gab es von Seiten mehrerer ortsansässiger Gewerbebetriebe zahlreiche Interessensbekundungen nach Erweiterungsmöglichkeiten für deren Betriebe. Dementsprechend sind die bestehenden Gewerbegebiete in Vörstetten vollständig entwickelt. Zuletzt wurde der Bebauungsplan „Erweiterung Grub II“ aufgestellt, um die dynamische Entwicklung eines einheimischen Unternehmens zu ermöglichen.

Um der anhaltenden Nachfrage an gewerblichen Bauflächen nachzukommen, soll am westlichen Rand der Gemeinde Vörstetten das Gewerbegebiet „Langacker II“ entwickelt werden. Ein ansässiger, in Gemengelage liegender und auf mehrere Standorte verteilter Gewerbebetrieb hat hier bereits dringendes Interesse bei der Gemeinde angemeldet, Flächen zur Aussiedlung und Erweiterung nutzen zu wollen. Der ortsansässige Bäcker und der Getränkeshändler benötigen ebenfalls dringend Erweiterungsflächen in der Nähe zu ihrem jeweiligen jetzigen Standort. Weitere Anfragen einheimischer Unternehmen liegen vor, so dass die Größe des Plangebietes angemessen und erforderlich ist.

Hierzu soll der Bebauungsplan „Langacker II“ im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete „Langacker“ und „Grub“ aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

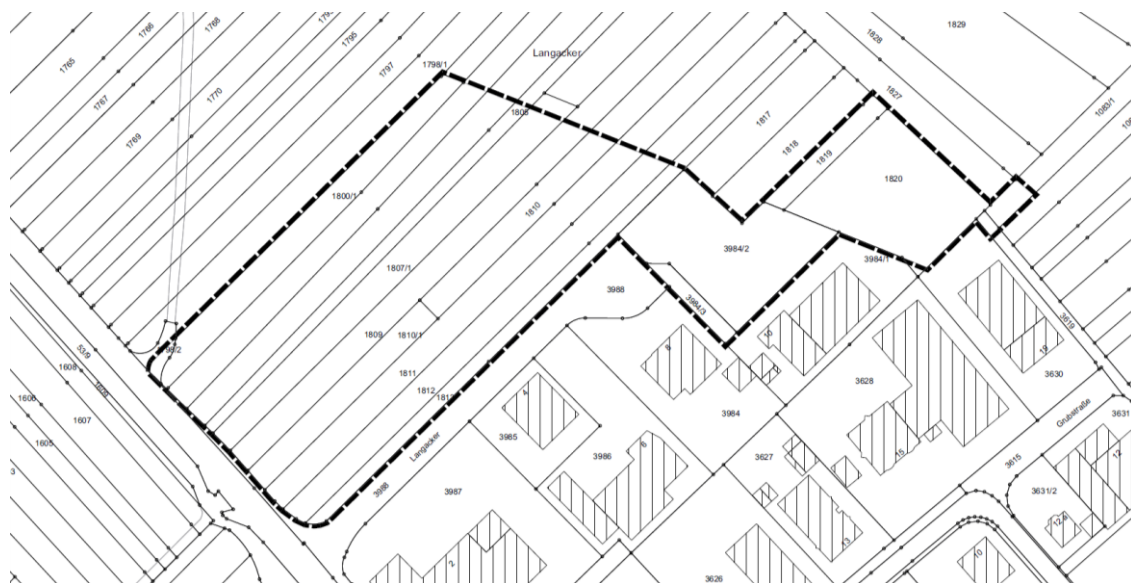
- Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen der ortsansässigen Unternehmen
- Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort und Stärkung der lokalen Wirtschaft
- Nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung im direkten Anschluss an bestehende Gewerbebauten
- Bündelung von Gewerbebetrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

## PLANZIELE

### 1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,75 ha große Plangebiet befindet sich im Westen des Siedlungsgebietes der Gemeinde Vörstetten, im Anschluss an gewerblich genutzte Flächen der bestehenden Gewerbegebiete „Langacker“ bzw. „Grub“. 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. Aufgrund der Hochspannungsfreileitungen im Bereich der Flurstücke 1819 und 1820 ist dort nur eine baulich eingeschränkte Entwicklung möglich. Diese Fläche soll der im Norden direkt benachbarten Getränkehandlung im Wesentlichen als Lager- und Abstellfläche dienen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung.



Darstellung des Plangebiets, ohne Maßstab

### 1.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiets „Mauracherberg - Teninger Allmend“ mit Rechtsverordnung vom 05.05.2022. Die entsprechenden Regelungen sind zu beachten.

### 1.4 Hochspannungsleitungen

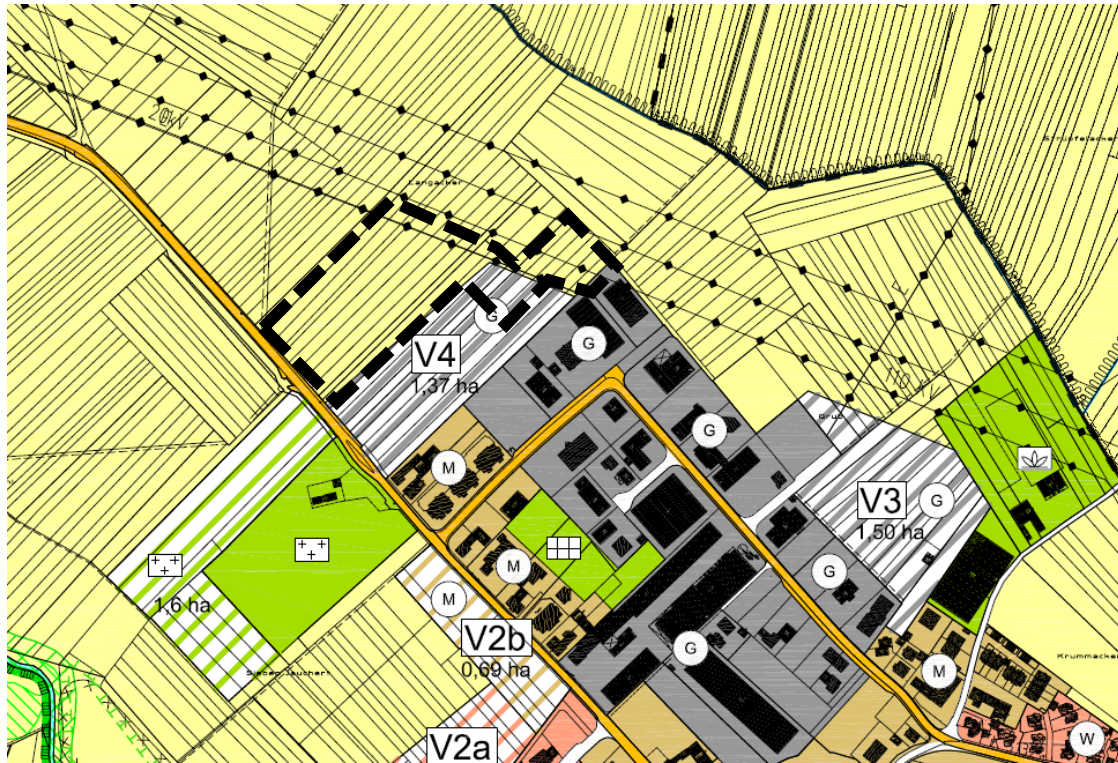
Das Plangebiet wird in seinen nördlichen Bereichen von zwei Hochspannungsleitungen gequert. Es handelt sich dabei um eine 220-kV-Leitung von Transnet BW sowie um eine 110-kV-Leitung von Netze BW. Die jeweiligen Nutzungsbeschränkungen der von den Leitungsschutzstreifen betroffenen Bereiche werden in der Planung beachtet und dargestellt.

### 1.5 Flächennutzungsplan

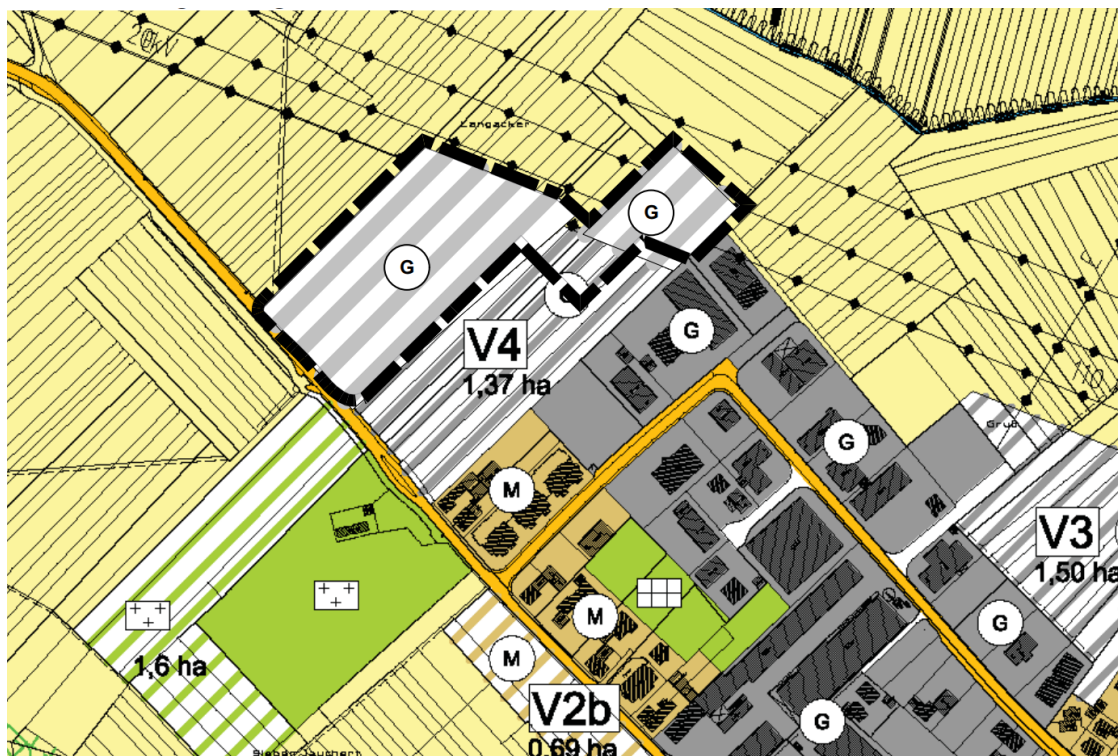
Alle gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 im Gebiet der Gemeinde sind bereits entwickelt und nahezu vollständig aufgesiedelt. Für den Bereich des Bebauungsplangebiets erfolgt daher eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren. Die Einleitung der Flächennutzungsplanänderung „Langacker II“ einschließlich Durch-

## PLANZIELE

führung der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverbands Denzlingen, Vörstetten und Reute bereits im Oktober 2019 beschlossen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute von 2006 mit schematischer Darstellung des jetzigen Bebauungsplangebiets „Langacker II“ (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute von 2006 mit Darstellung der Flächen aus der 2. FNP Änderung „Langacker II“ zum Stand der frühzeitigen Beteiligung mit Darstellung des damaligen Bebauungsplangebiets „Langacker II“ (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab



## PLANZIELE

### 1.6 Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung

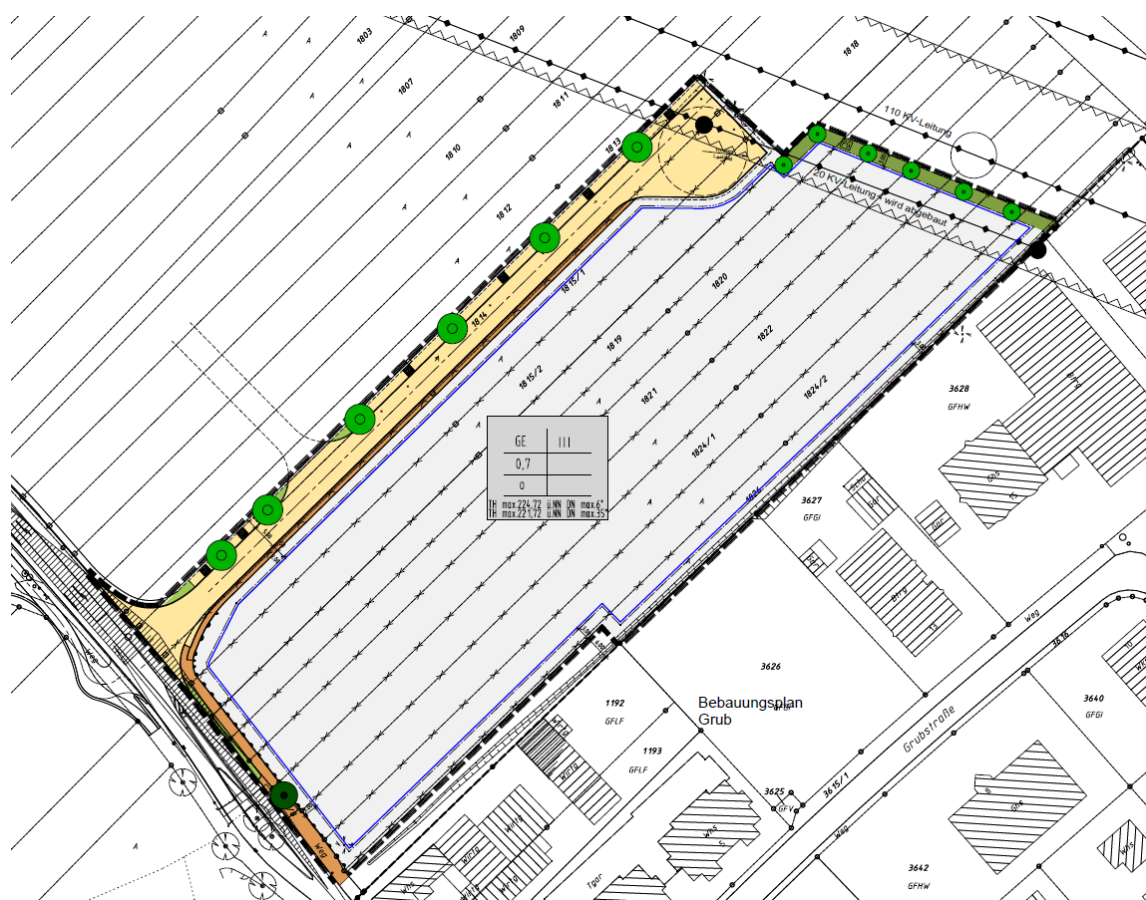
Der Regionalplan Südlicher Oberrhein enthält Vorgaben zur Siedlungsentwicklung und zur Ausweisung von Gewerbeflächen für die Bauleitplanung. Bei der Ausweisung und Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen sind dabei die entsprechenden Vorgaben zum Gewerbeflächenbedarf zu berücksichtigen.

Der entsprechende Bedarf für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen wird im Rahmen der parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderung dargestellt und erläutert. Die regionalplanerischen Vorgaben hierzu werden eingehalten. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird insoweit verwiesen.

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

### 1.7 Bestehende Rechtsverhältnisse

Angrenzend zum Plangebiet liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Langacker“ mit Rechtskraft vom 05.02.2015, welcher durch die 1. Änderung vom 07.06.2018 zuletzt geändert wurde. Festgesetzt wird darin ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Langacker“, o. M.

Im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße zum Baugebiet „Langacker“ wurde diese Straße im Vergleich zur Straßenplanung kürzer ausgeführt. Hintergrund war die Schaffung einer sinnvollen Erschließung des „Kopfgrundstücks“ am Ende des Wendehammers. Durch die Verkürzung der Erschließungsanlage in der Bauausführung wurde zum einen zusätzliche Baufläche generiert und zum anderen die Erschließungsfläche auf das absolut notwendige Maß verringert. Durch die

## PLANZIELE

---

nun vorgesehene Überlagerung der Fläche (ca. 2.112 m<sup>2</sup>) aus dem Bebauungsplan „Langacker“ soll sich die geänderte Ausführung der Erschließungsanlage auch planungsrechtlich widerspiegeln.

### 1.8 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Verfahrensablauf:

22.02.2021

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage der Planziele.

08.03.2021 bis  
12.04.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

\_\_.:\_\_.\_\_\_\_

Der Gemeinderat 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

\_\_.:\_\_.\_\_\_\_

Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

## PLANZIELE

### 2 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN



Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan „Langacker II“, ohne Maßstab

#### 2.1 Art baulicher Nutzung

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Dies dient der Erreichung der oben genannten Planungsziele, insbesondere der Schaffung von Erweiterungsflächen für kleine und mittelständische Betriebe.

Um die Flächen gezielt dem produzierenden Gewerbe anbieten zu können, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dadurch soll der Entstehung neuer, peripherer Einzelhandelsstandorte vorgebeugt werden. Für vor Ort hergestellte Waren gelten in geringem Umfang Ausnahmen, um Werksverkäufe ermöglichen zu können.

Da der Fokus der Planung auf der Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe liegt, werden sowohl Vergnügungsstätten als auch Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. So soll sichergestellt werden, dass die Flächen den tatsächlichen Betrieben zugutekommen und die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen diesem Ziel nicht entgegenstehen können.

Eigenständige Werbeanlagen als Gewerbebetriebe aller Art werden zur Vermeidung eines an der Ortsrandlage unerwünschten negativen städtebaulichen Gesamteindrucks ausgeschlossen.

#### 2.2 Maß baulicher Nutzung

Zur Steuerung des Maßes baulicher Nutzung wird von der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe Gebrauch gemacht.

##### 2.2.1 Grundflächenzahl

In Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet „Langacker“ wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Dies beinhaltet sowohl die Hauptanlagen als auch die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,8 ist möglich, wenn

## PLANZIELE

---

der Überschreitungsbeitrag durch Fassadenbegrünung kompensiert wird. Durch diese Festsetzungen soll einerseits eine möglichst hohe und somit flächensparende Grundstücksauslastung zugelassen werden, andererseits aber auch der Lage des Gebiets am Ortseingang der Gemeinde Vörstetten gerecht werden. Durch die Kompensation etwaiger Überschreitungen durch begrünte Fassaden soll eine ansprechendere Situation geschaffen werden.

### 2.2.2 Vollgeschosse

Die zulässigen drei Vollgeschosse orientieren sich ebenfalls an dem angrenzenden Gewerbegebiet „Langacker“. Es soll damit den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, flächensparend in die Höhe bauen zu können. Eine der Örtlichkeit unangemessene Höhenentwicklung mit mehr als drei Vollgeschossen wird hingegen nicht gewünscht.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

### 2.3.1 Maximale Gebäudehöhen

Außerhalb der Leitungsschutzstreifen wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Dadurch wird den Betrieben eine flexible Grundstücksausnutzung auch platzsparend in die Höhe ermöglicht, andererseits jedoch auch auf die Ortsrandlage und den Übergang zur freien Landschaft Rücksicht genommen.

### 2.3.2 Regelungen für die Leitungsschutzstreifen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für sowohl Gewerbetreibende als auch die beiden Übertragungsnetzbetreiber gelten in den Schutzstreifen der beiden Hochspannungsleitungen Höhenbeschränkungen nach Vorgabe der Betreibergesellschaften bzw. der herangezogenen Normen und Richtlinien.

## 2.4 Bauweise

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Diese trägt den Bedürfnissen von kleinen und mittelständischen Gewerbebetrieben Rechnung. Gewerbehallen mit einer Gebäudelänge über 50 m werden aufgrund der Größe des Plangebiets einerseits und der Lage an der westlichen Hauptzufahrtsstraße der Gemeinde Vörstetten andererseits nicht zugelassen.

## 2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich besteht hier die Zielsetzung, den Gewerbetreibenden möglichst viel Flexibilität hinsichtlich der Stellung und Platzierung ihrer Gebäude zu ermöglichen, weshalb die überbaubare Fläche großzügig definiert wird.

Abweichend zu den Vorgaben des Straßengesetzes des Landes Baden-Württemberg wird der Abstand zur Kreisstraße hin auf 5 m verringert. Das eher kleine und schmale Plangebiet sowie die bestehenden Einschränkungen durch die vorhandenen Stromleitungstrassen machen eine flexiblere Ausnutzung der überplanten Flächen erforderlich. Aus städtebaulicher Sicht ist ein geringerer Abstand zur Straße ebenfalls sinnvoll, da die Situation auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Langacker“ somit aufgegriffen und fortgeführt werden kann. Durch die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit an der Kreisstraße kann diese besser gefasst und optisch an den bisherigen Siedlungszusammenhang besser angeknüpft werden. Ebenso könnte eine baulich zumindest einseitig eingefasste Straße durch den Straßenverkehr besser der dort bereits geltenden geschlossenen Ortschaft zugeordnet werden. Durch den dennoch vorhandenen Abstand von 5 m sowie dem festgesetzten Verbot der Ein- und Ausfahrt kann ein direkter Anbau an die Straße dennoch ausgeschlossen werden. Hierüber können somit negative Einwirkungen auf die Kreisstraße und den dortigen Verkehr ausgeschlossen werden.



## PLANZIELE

---

Eine auf den Maststandort der Starkstromleitung bezogene, von Bebauung freizuhalten Fläche schränkt die überbaubare Fläche ebenfalls ein. Aus Gründen der Standsicherheit und Zugänglichkeit des Mastes ist dies erforderlich.

### 2.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Um Stellplätze auch direkt an der Erschließungsfläche zulassen zu können, wird dies im Sinne einer flächeneffizienten Grundstücksnutzung so festgesetzt. Hochbauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 2.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden an den Stellen, wo sie aufgrund von anderen Gesetzen wie beispielsweise dem Straßengesetz unzulässig sind, im Bebauungsplan ausgeschlossen. Zum Schutz der festgesetzten Grünflächen gilt dies auch dort.

### 2.8 Von Bebauung freizuhalten Fläche

Zum Schutz des vorhandenen Leitungsmastes wird eine von Bebauung freizuhalten Fläche definiert, welche sich in die Fläche 1 (keine baulichen Anlagen und Verkehrsflächen) und Fläche 2 (keine Hochbauten) unterteilt. Die Maße und Zulässigkeitsregelungen dazu basieren auf den Angaben des Übertragungsnetzbetreibers. Diese Festsetzungen sind gegenüber den vorgenannten Punkten 2.5, 2.6 und 2.7 vorrangig zu behandeln, um die Leitungsanlage nicht zu beeinträchtigen.

### 2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zum Schutz des Maststandorts werden Geländeänderungen innerhalb der von Bebauung freizuhalten Fläche 1 ausgeschlossen und eventuell erforderliche Abböschungen dazu geregelt.

### 2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze inklusive deren Zufahrten und Wege. Dadurch kann an dieser Stelle zumindest ein Teil der natürlichen Bodenfunktion erhalten bzw. deren Wegfall vermindert werden.

Eine energiesparende und streuungsarme Außenbeleuchtung soll die generelle Lichtverschmutzung minimieren und auf den Artenschutz hinsichtlich beispielsweise Fluginsekten Rücksicht nehmen.

### 2.11 Pflanzgebote

Um eine Begrünung des Plangebiets zu fördern, werden pro 1000 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche je eine Baumpflanzung gefordert. Weitere Vorschriften zur Bepflanzung sind durch die nachfolgend angeführte Grünfläche sowie im Falle einer Ausnutzung der Grundflächenzahl bis 0,8 durch Fassadenbegrünungsmaßnahmen vorgegeben.

### 2.12 Grünfläche

Als Übergang zur freien Landschaft wird eine private Grünfläche festgesetzt. Dies dient auch der Einbindung von tendenziell größeren Gewerbebauten in die freie Landschaft. Diese ist nach Maßgabe des Umweltberichts zu bepflanzen und dient neben anderen Maßnahmen auch der Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt.

## PLANZIELE

---

### 2.13 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nach Vorgabe der Straßenbauverwaltung wird zur Kreisstraße hin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt ist daher nur über die Straße „Langacker“ möglich.

## 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 3.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Um eine an die unterschiedlichsten Anforderungen der Gewerbetreibenden angepasste Gebäudeformen zu ermöglichen, wird auf eine Festsetzung der Dachform verzichtet. Stattdessen wird eine maximale Dachneigung von 20 Grad festgesetzt. Aus Bodenschutzgründen werden unbeschichtete Dächer aus Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen. Schindel- und Reetdächer sind aufgrund der Starkstromleitungen ebenfalls unzulässig. Sofern Flachdächer errichtet werden, sind diese aus Gründen der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung der ökologischen Situation intensiv oder extensiv zu begrünen.

### 3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Im Sinne eines positiven Erscheinungsbilds wird die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen inklusive einem Mindestbegrünungsanteil von 20 % festgesetzt. Dies stellt sicher, dass trotz einer maximal zulässigen GRZ von 0,7 bzw. 0,8 dennoch auf jedem Grundstück eine Mindestbegrünung existiert und nicht das gesamte Grundstück optisch versiegelt wird.

### 3.3 Einfriedungen und Mauern

Zum Schutz der Betriebs- bzw. Werksgelände werden Einfriedungen bis 2 m Höhe zugelassen. Es gelten Ausschlüsse für bestimmte Materialien, um dennoch einen angemessenen städtebaulichen Gesamteindruck zu schaffen.

### 3.4 Werbeanlagen

Die Lage des Plangebiets am Ortseingang macht die Steuerung von Werbeanlagen erforderlich, da es für den Durchgangsverkehr sichtbar und somit attraktiv für größere Werbeanlagen ist. Durch Größenbeschränkungen soll einer zu starken Konzentration vorgebeugt werden. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung werden einerseits die zulässigen Zeiten zur Beleuchtung von Werbeanlagen eingeschränkt und andererseits verschiedene Arten von Leuchtwerbung, auch aus Gründen der Verkehrssicherheit, ausgeschlossen.

### 3.5 Regenwasserableitung

Zur Vermeidung einer Überlastung der Regenwasserkanalisation durch Niederschlagsspitzen werden neben zu begrünenden Flachdächern auch Vorgaben zur Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers gemacht.

## 4 ERSCHLIEßUNG

Alle Infrastruktureinrichtungen der Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas-, Telekommunikationsleitungen etc. sind in unmittelbarer Nähe in der Straße „Langacker“ vorhanden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen nehmen den bereits vorhandenen Bestand auf. Am westlichen Rand des Plangebiets ist dies ein landwirtschaftlicher Weg, welcher der Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen dient. Am nordöstlichen Plangebietsrand wird die als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche bereits als Parkierung genutzt.

## PLANZIELE

---

### 5 UMWELTBELANGE

#### 5.1 Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Langacker II“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Demnach ist ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind ebenso zu beachten. Der Umweltbericht wird der Begründung beigelegt.

Die Vorhabenfläche wird größtenteils als Ackerfläche genutzt. Prägendstes Element der Fläche ist ein Streuobst-Bestand am südwestlichen Rand. Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von rd. 10.200 m<sup>2</sup> Flächen aus, die sich v.a. negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. In Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landkreises Emmendingen wurde festgelegt als Ausgleich für die Versiegelung von Flächen den unbelasteten Bodenaushub aus dem Vorhabengebiet auf Böden aufzubringen, die schwermetallbelastet sind (Maßnahme Bo 1).

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 ist, unter Einbeziehung der durchzuführenden Maßnahme CEF 1 und CEF 2, der Vermeidungsmaßnahmen V 1 - V 3 sowie der Ausgleichsmaßnahme A 1, nicht zu erwarten. Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

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 wurde mit der Absenkung der Grundflächenzahl auf 0,7 soweit als möglich Rechnung getragen. Dadurch entstehen voraussichtlich zusätzliche Grünflächen, wodurch die Erwärmung des Gebiets insgesamt reduziert wird.

#### 5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an den Bebauungsplan „Langacker“ an (siehe Kapitel 1.7) und ansonsten an den Außenbereich. Der Bebauungsplan „Langacker“ setzt ein Gewerbegebiet fest. Somit grenzt das hier geplante Gewerbegebiet nicht an schutzbedürftige Nutzungen an. Da auch keine Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zugelassen werden sollen, entstehen auch keine neuen schutzbedürftigen Nutzungen.

### 6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 17.507 m<sup>2</sup>. Davon sind 16.783 m<sup>2</sup> gewerbliche Baufläche. 524 m<sup>2</sup> sind als private Grünfläche, 153 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche und 47 m<sup>2</sup> als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Langacker“ werden 2.112 m<sup>2</sup> durch den Bebauungsplan „Langacker II“ überplant. Neu in den beplanten Innenbereich hinzu kommen somit ca. 15.395 m<sup>2</sup>.

## **PLANZIELE**

---

### **7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Zur Realisierung der Planung wird Umlegungsverfahren nach den §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

Vörsstetten, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Lars Brüchner, Bürgermeister