

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	2
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
2	FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	7
2.1	Art baulicher Nutzung	7
2.2	Maß baulicher Nutzung.....	8
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.....	10
2.12	Pflanzbindungen.....	10
2.13	Grünfläche.....	10
2.14	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	10
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
3.1	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung	10
3.2	Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	10
3.3	Einfriedungen und Mauern	10
3.4	Werbeanlagen	11
3.5	Regenwasserableitung	11
4	ERSCHLIEBUNG	11
5	UMWELTBELANGE	11
5.1	Umweltbericht	11
5.2	Immissionsschutz	12
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	12
7	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	12

Begründung

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.

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 Getränkehändler 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

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1,8 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.

Begründung



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

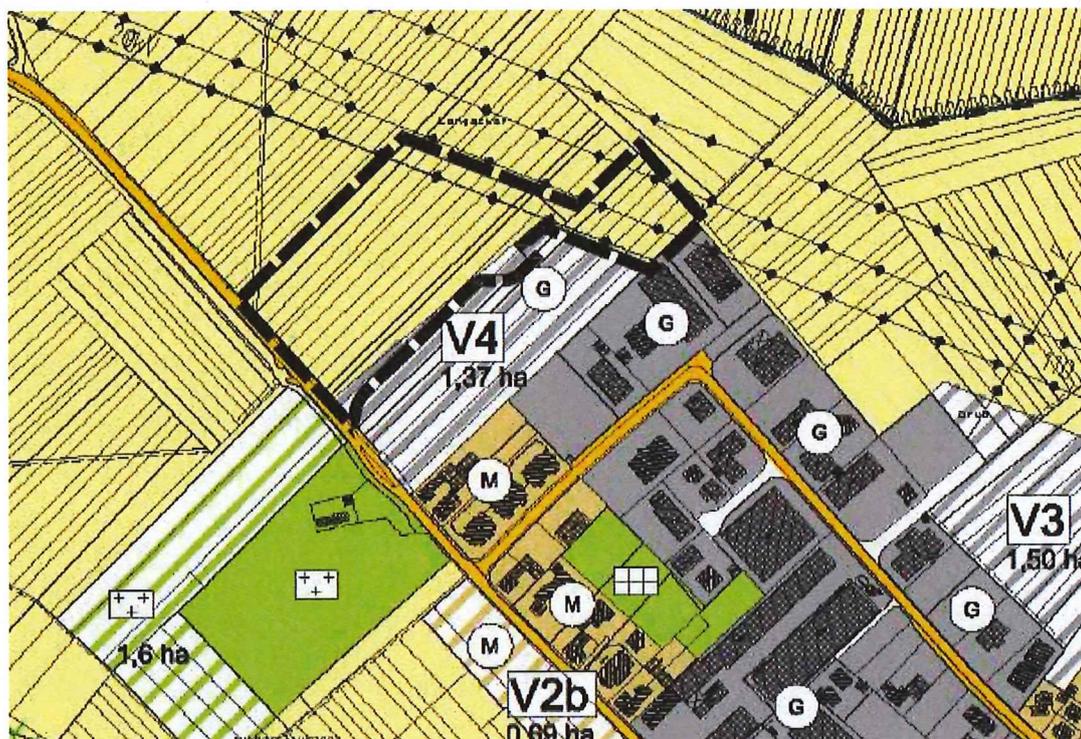
Das Plangebiet wird in seinen nördlichen Bereichen von zwei Hochspannungsleitungen gequert. Es handelt sich dabei um eine 220-kV-Leitung von Transnet BW sowie um eine 110-kV-Leitung von Netze BW. Die jeweiligen Nutzungsbeschränkungen der von den Leitungsschutzstreifen betroffenen Bereiche werden in der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

1.5 Flächennutzungsplan

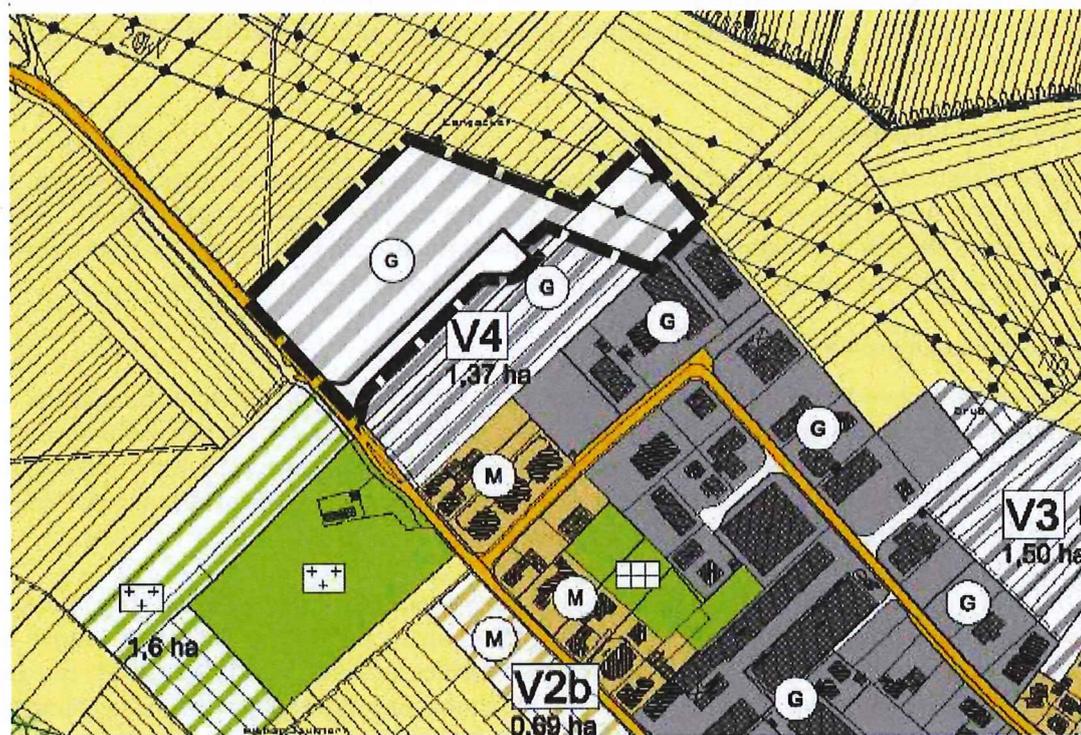
Alle gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 im Gebiet der Gemeinde sind bereits entwickelt und nahezu vollständig aufgesiedelt. Für den Bereich des Bebauungsplangebiets erfolgt daher eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren. Die Änderungen sind umseitig abgebildet.

Das Änderungsverfahren wurde am 23.10.2019 eingeleitet, die frühzeitige Beteiligung wurde im Anschluss daran vom 11.11. bis zum 13.12.2019 durchgeführt. Die Offenlage wurde am 25.01.2023 durch die Verbandsversammlung beschlossen und vom 10.03.2023 bis zum 17.04.2023 durchgeführt. Am 24.05.2023 hat die Verbandsversammlung den Feststellungsbeschluss zur zweiten Flächennutzungsplanteiländerung „Langacker II“ gefasst.

Begründung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute von 2006 mit schematischer Darstellung des 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 des Feststellungsbeschlusses, ohne Maßstab

Begründung

1.6 Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung

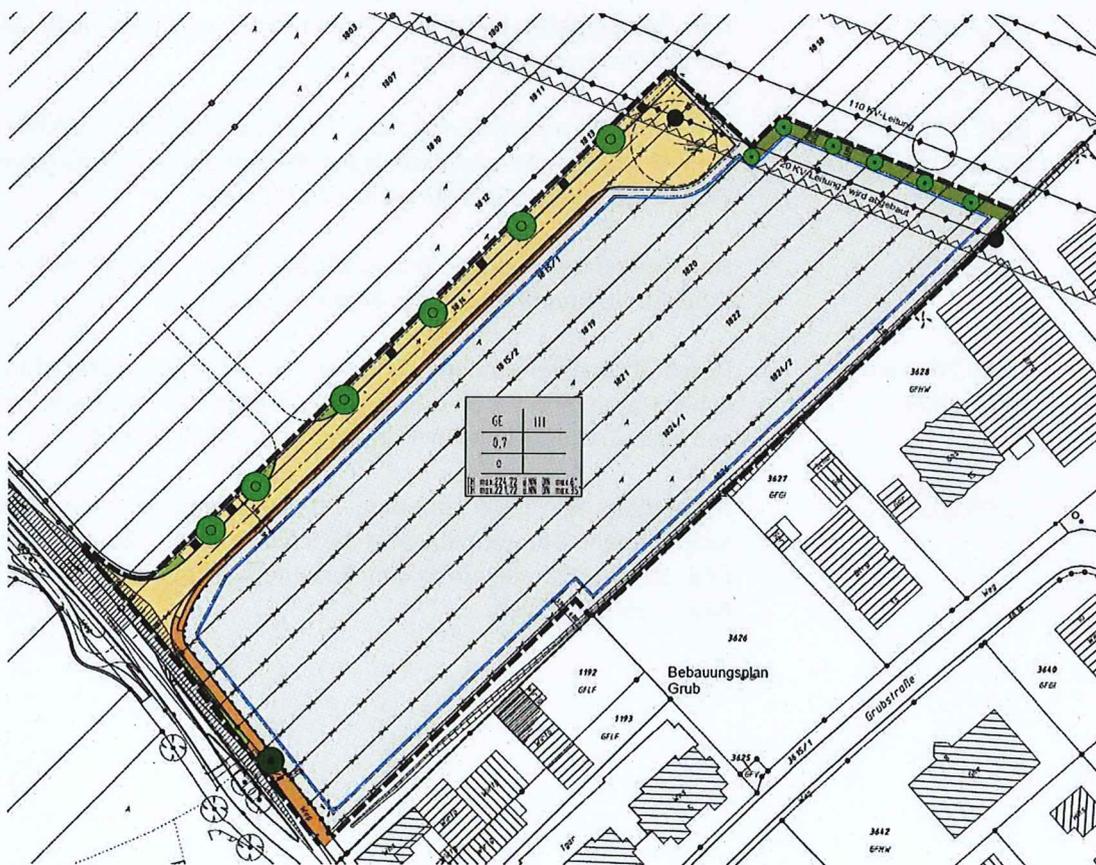
Der Regionalplan Südlicher Oberrhein enthält Vorgaben zur Siedlungsentwicklung und zur Ausweisung von Gewerbeflächen für die Bauleitplanung. Bei der Ausweisung und Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen sind dabei die entsprechenden Vorgaben zum Gewerbeflächenbedarf zu berücksichtigen.

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. Mit der

Begründung

nun vorgesehenen Überlagerung der Fläche (ca. 2.550 m²) aus dem Bebauungsplan „Langacker“ soll sich die geänderte Ausführung der Erschließungsanlage auch planungsrechtlich widerspiegeln.

1.8 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

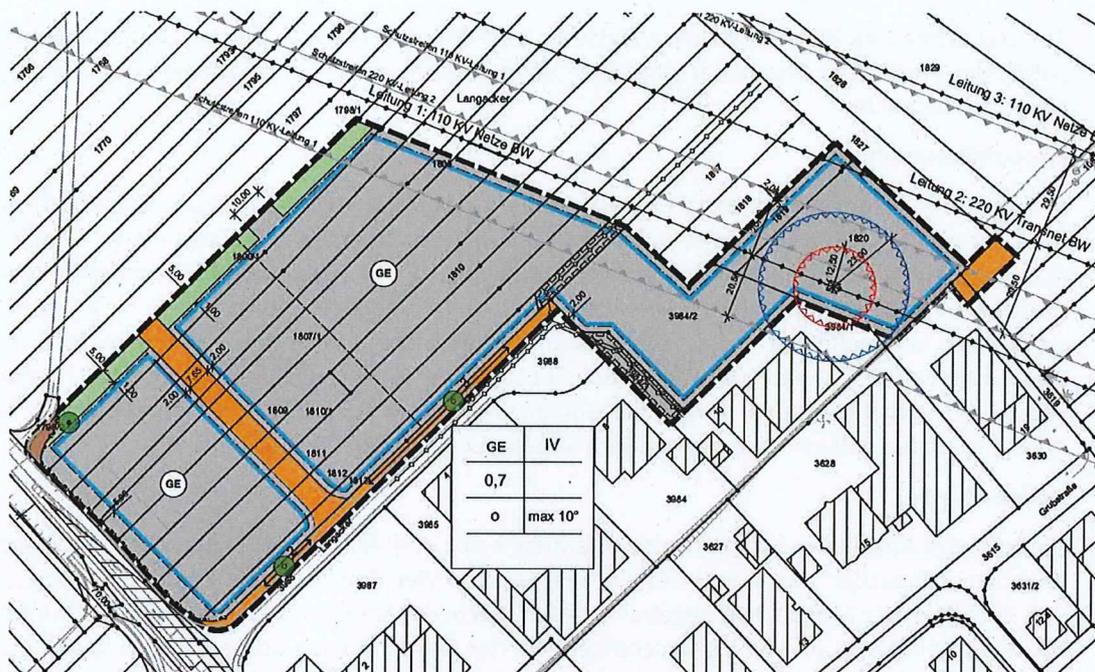
Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

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.
12.12.2022	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
02.01.2023 bis 06.02.2023	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
12.06.2023	Der Gemeinderat billigt den geänderten Planentwurf und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage.
23.06.2023 bis 24.07.2023	Durchführung der erneuten Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
11.09.2023	Behandlung der in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

Begründung

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. Die allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden daher ausgeschlossen.

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. In Ergänzung werden zugekaufte Waren ebenfalls zugelassen.

Aufgrund konkreter Ansiedlungsplanungen eines Unternehmens aus dem medizinischen Bereich wird Versandhandel für ausnahmsweise zulässig erklärt. Um dem Betrieb die Option eines Ladengeschäftes für Wund- und Sanitärbedarf zu geben, wird der Einzelhandel für Produkte des medizinischen Bedarfs bzw. Sanitätswaren zugelassen, jedoch unter den für Werksverkäufe geltenden relativen und absoluten Flächenbeschränkungen.

Da der Fokus der Planung auf der Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe liegt, werden sowohl Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, 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.

Begründung

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 der Überschreibungsbetrag 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 zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich ebenfalls an dem angrenzenden Gewerbegebiet „Langacker“, wird aber um ein Geschoss auf vier Vollgeschosse erhöht. Es soll damit den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, flächensparend in die Höhe bauen zu können. Durch die Erhöhung auf vier Vollgeschosse kann der Einschränkung durch die Hochspannungsleitungen insofern entgegnet werden, dass Grundstücksteile außerhalb der davon betroffenen Flächen dichter bebaut werden dürfen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Maximale Gebäudehöhen

Außerhalb der Leitungsschutzstreifen wird eine maximale Gebäudehöhe von 16 m festgesetzt. Dadurch wird den Betrieben eine flexible Grundstücksausnutzung auch platzsparend in die Höhe ermöglicht, insbesondere vor dem Hintergrund der stark eingeschränkten Gebäudehöhe innerhalb der Leitungsschutzstreifen.

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. Der Abstand zur Fahrbahn beträgt dann ca. 6,5

Begründung

m. 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 zur Grundstücksgrenze bzw. ca. 6,5 m zur Fahrbahn 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.

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.

Begründung

2.11 Pflanzgebote

Um eine Begrünung des Plangebiets zu fördern, werden pro 1000 m² 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.

Entlang der bereits vorhandenen Erschließungsstraße „Langacker“ sind, wie bereits im Bebauungsplan „Langacker“ an dieser Stelle festgesetzt, insgesamt fünf Bäume zu pflanzen. Diese sind mittels Pfeildarstellungen im zeichnerischen Teil ohne exakte Ortsangabe festgesetzt. Dies ermöglicht eine flexible Gestaltung der Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten.

2.12 Pflanzbindungen

Um den Eingriff zu verringern, wird der sich außerhalb der überbaubaren Fläche befindliche Baum als dauerhafter Pflanzerschutz festgesetzt. Während der Bauarbeiten sind daher entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen. Bei Abgang ist er gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

2.13 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.

2.14 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 10 Grad festgesetzt. Aus Bodenschutzgründen werden unbeschichtete Dächer aus Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen. Schindel- und Reetdächer sind aufgrund der Starkstromleitungen ebenfalls unzulässig. Alle Dächer sind aus Gründen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz sowie zur Verbesserung der ökologischen Situation intensiv oder extensiv zu begrünen. Die Festsetzung ist vereinbar mit der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

3.2 Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen bebauter Grundstücke

Im Sinne eines positiven Erscheinungsbilds wird die Begrünung der un bebauten 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.

Begründung

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 und Stärke der 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 Dächern auch Vorgaben zur Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers gemacht. Analog zum Bebauungsplan „Langacker“ wird auch eine qualitative Regenwasserbehandlung festgesetzt.

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 bereits vorhandene Erschließungsstraße „Langacker“ wird zur Klarstellung der Erschließungssituation in Teilen in den Bebauungsplan aufgenommen. Alle vorgesehenen Grundstücke werden über die vorhandene Straße erschlossen.

Für eine zukünftige, eventuelle Erweiterung des Gewerbegebiets nach Nordwesten wird eine entsprechend verlaufende Stichstraße festgesetzt. Die Haupteerschließung der Grundstücke erfolgt darüber jedoch nicht, weshalb auf eine Wendefläche verzichtet wird. Ein Ausbau und somit auch die öffentliche Nutzung der Verkehrsfläche erfolgt erst im Rahmen der eventuellen Gebietserweiterung.

Die weiteren 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 zur Parkierung genutzt.

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 m² 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 Land-

Begründung

schaftsbild 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. 17.945 m². Davon sind 16.783 m² gewerbliche Baufläche, 524 m² sind als private Grünfläche, 591 m² als Verkehrsfläche und 47 m² als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Langacker“ werden 2.550 m² durch den Bebauungsplan „Langacker II“ überplant. Neu in den beplanten Innenbereich hinzu kommen somit ca. 15.395 m².

7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

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

Vörstetten, 10.10.2023

Lars Brügner, Bürgermeister

