

## Zusammenfassende Erklärung

---

### 1. ANLASS, ZIEL 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

### 2. VERFAHREN

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

## Zusammenfassende Erklärung

---

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.

### **3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Die umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Entwicklung des Gebiets entstehen, wurden durch das Büro Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung Naturschutz untersucht. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht dargestellt.

Überwiegend werden durch das Vorhaben Biotoptypen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung beansprucht (Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur, Zierrasen, Acker etc.). Stellenweisen gehen jedoch durch den Eingriff auch natur- und artenschutzfachlich höherwertige Biotope und/oder Habitats wie ein sich über Teile der Vorhabenfläche erstreckender Streuobstbestand verloren. Weiterhin wirkt sich die Neuversiegelung negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff schutzgutübergreifend vollständig kompensiert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG ist unter Einbezug der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Ausgleichs-/CEF-Maßnahmen sowie der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Umweltbericht). Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverbote) im Sinne von § 44 (1), Nr. 1 bis 3 i.V.m. (5) BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden naturschutzfachlich geeignete Ausgleichsmaßnahmen definiert. Hierbei werden unter anderem Flächen ökologisch aufgewertet sowie an geeigneten Stellen Ersatzhabitats für Fledermäuse sowie Frei- und (Halb-)Höhlenbrüter wie z.B. Haussperling angelegt.

### **4. BERÜCKSICHTIGUNG DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BEHÖRDEN**

Während des Bebauungsplanverfahrens wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, der Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie der erneuten Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierbei sind Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingegangen. Von Bürgerinnen und Bürgern sind im gesamten Verfahren keine Stellungnahmen eingegangen. Die wichtigsten inhaltlichen Anmerkungen sowie die hierzu ergangenen Abwägungsentscheidungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

## Zusammenfassende Erklärung

---

### **Frühzeitige Beteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren überwiegend allgemeiner Art und bezogen sich auf ihre jeweiligen Zuständigkeitsbereiche. Hervorzuheben sind die Stellungnahmen des Landratsamtes Emmendingen, das u.a. Vorgaben für die Entwässerung im Bebauungsplan forderte. Zudem wurden Hinweise für die Erstellung des Umweltberichts durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes vorgebracht. Der Badische Landwirtschaftliche Hauptverband bedauert ebenso wie das Landwirtschaftsamt im Landratsamt den Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Die Übertragungsnetzbetreiber der Hochspannungsleitungen geben Hinweise zu Sicherheitsbestimmungen in den Leitungsschutzstreifen.

### Bewertung und Abwägung

Die Stellungnahme des Landratsamtes wurde, soweit diese für den Bebauungsplan relevant war, berücksichtigt. Zudem wurden verschiedene Aspekte in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregungen der Übertragungsnetzbetreiber wurden soweit rechtlich möglich als Festsetzung oder als Hinweis aufgenommen.

### **Offenlage**

Im Rahmen der Offenlage wurden vorwiegend durch die gleichen Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgebracht. Durch das Landratsamt Emmendingen wurden unter anderem Anmerkungen zu den Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Anmerkungen zum Umweltbericht vorgebracht (Untere Naturschutzbehörde). Ebenso wurde die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz gefordert. Das Landwirtschaftsamt bedauert weiterhin den Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Durch die IHK wurde neben der Zulassung weiter Teile des §8 BauNVO insbesondere das sog. Handwerkerprivileg für untergeordneten Einzelhandel im Plangebiet kritisiert, der Handelsverband und die Raumordnung haben keine Bedenken dazu geäußert. Die Übertragungsnetzbetreiber begrüßen die Berücksichtigung ihrer Anregungen.

### Bewertung und Abwägung

Eine Wasserhaushaltsbilanz wurde erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan soweit möglich eingearbeitet. Im Wesentlichen betrifft dies eine verpflichtende Dachbegrünung für alle Dächer. Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes wird mit der räumlichen Lage des Plangebiets und der flächensparenden Erschließung abgewogen. Die Einwendungen der IHK zum Einzelhandel werden im Sinne der Gleichbehandlung mit dem direkt anschließenden Gebiet „Langacker“ zurückgewiesen, die geforderten Nutzungsbeschränkungen für diverse ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden eingearbeitet.

### **Erneute Offenlage**

Aufgrund von Planänderungen durch die erforderliche Dachbegrünung, aber auch zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch eine Erhöhung der Geschossigkeit und Gebäudehöhe, Einschränkungen diverser gewerbegebietsfremder Nutzungen und neuen Regelungen zum Einzelhandel wurde eine erneute Offenlage durchgeführt. Für eine künftige Gebietserweiterung wurde eine neue Verkehrsfläche eingearbeitet. Es wurden weniger Stellungnahmen als zuvor abgegeben. Hervorzuheben sind die Stellungnahmen des Landratsamtes zum Erfordernis eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und der IHK, die weiterhin die Festsetzungen zum Einzelhandel kritisiert.

**Gemeinde Vörstetten**  
**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Langacker II“**

Zusammenfassende Erklärung

---

Bewertung und Abwägung

Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Die Kritik der IHK und die Forderung nach einem kompletten Verbot von Einzelhandel werden abgewogen. Die Festsetzungen werden beibehalten.

**5. PLANUNGALTERNATIVEN**

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine flächensparende Gewerbeentwicklung zu realisieren. Die Lage der Fläche ist dafür geeignet, da sie direkt an Gewerbeflächen anschließt, wodurch keine weiteren Abstände einzuhalten sind. Die bereits gebaute Erschließungsstraße „Langacker“ wird durch die Planung beidseitig bebaut, was ebenfalls der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme dient. Alternative Flächen mit den vorgenannten Eigenschaften sind nicht vorhanden.

Vörstetten, 11.09.2023