

## 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
1.3	Ziele der Raumordnung.....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte .....	5
1.6	Bebauungsplanverfahren .....	6
<b>2</b>	<b>GESTALTUNGSPLAN.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....</b>	<b>13</b>

## Begründung

---

### 1 ALLGEMEINES

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

Die Region Freiburg ist in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen. Auch in Zukunft ist nicht mit einer Verlangsamung des Wachstums zu rechnen, sondern einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage, insbesondere durch die Zuwanderung von Studierenden und jungen Beschäftigten mit ihren Familien. Durch das stetige Wachstum steigt der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Region weiter an und spiegelt sich in steigenden Immobilien- und Mietpreisen wider.

Auch in der Gemeinde Vörstetten ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland und Baugrundstücken zu verzeichnen. Dies wird neben der guten infrastrukturellen Ausstattung und der intakten gewachsenen dörflichen Strukturen auch durch die Nähe zum Oberzentrum Freiburg sowie der gleichzeitig guten naturräumlichen Lage bedingt. Die Gemeinde ist zwar bestrebt, innerörtliche Flächen im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung für eine Bebauung nutzbar zu machen, jedoch ist dies aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nur begrenzt möglich.

Die Ausweisung neuer Baugebiete unterliegt jedoch unter anderem regionalplanerischen Begrenzungen. Der Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ steuert auf übergeordneter Ebene die Entwicklung der Städte und Gemeinden in der Region mit der Zielstellung einer auf die jeweiligen Gemeindegrößen angepassten Siedlungsentwicklung.

Auch das an Vörstetten angrenzende Oberzentrum Freiburg stößt mit seiner Siedlungsentwicklung an naturräumliche, aber auch bauplanungs- und naturschutzrechtliche Grenzen. Für geringere und mittlere Einkommen ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Eine Entlastung des Wohnungsmarktes in der Region als Ganzes soll durch eine Kooperation mit Gemeinden des Freiburger Umlandes erreicht werden mit dem Ziel einer abgestimmten, geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnbauflächenentwicklung in der Region.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Vörstetten im Jahr 2019 mit der Stadt Freiburg und in Abstimmung mit dem Regionalverband eine Kooperationsvereinbarung zur Begegnung der Wohnungsknappheit in der Region abgeschlossen. Über diese Kooperationsvereinbarung wird ein Teil des Wohnflächenbedarfs der Stadt Freiburg auf die Gemeinde Vörstetten übertragen. Die Planungshoheit für das Gebiet verbleibt jedoch ausschließlich bei der Gemeinde Vörstetten. Auch die Vergabe der Baugrundstücke obliegt ausschließlich der Gemeinde Vörstetten.

In Vörstetten soll nun im Bereich „Krummacker“ ein Wohngebiet entwickelt werden. Gleichzeitig befindet sich im nordöstlichen Anschluss an das geplante Neubaugebiet

## Begründung

---

„Krummacker“ eine inzwischen ungenutzte Fläche eines Gärtnereibetriebs. Auch diese Fläche ist in Zusammenhang mit der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gewann Krummacker für eine Wiedernutzbarmachung für Wohn- und Gewerbe Zwecke geeignet und soll mitentwickelt werden.

Die zur Entwicklung des Gebietes erforderliche Bebauungsplanaufstellung verfolgt dabei insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnraum zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage in Vörstetten und der Region Freiburg
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Anschluss an die bestehende Bebauung
- Wiedernutzbarmachung brachgefallener Innenbereichsflächen zu Wohn- und gewerblichen Zwecken
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur
- Vereinbarkeit von sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

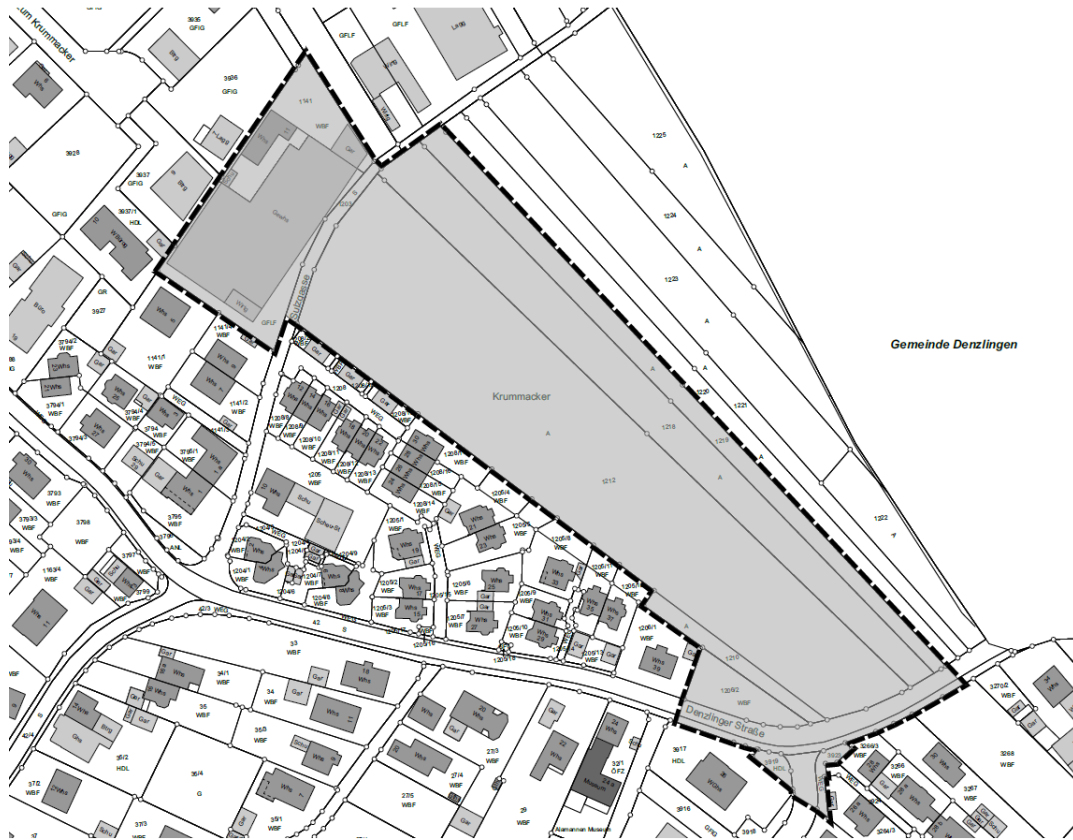
### 1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Vörstetten im namensgebenden Gewann Krummacker, ist ca. 2,17 ha groß und liegt im Wesentlichen zwischen der Sulzgasse und der südöstlich verlaufenden Denzlinger Straße, welche Vörstetten mit Denzlingen verbindet.

Das Flurstück 1141 westlich der Sulzgasse wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ehemaligen Gartenbaubetriebsgrundstücks und eine Abstufung zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet „Grub II“ im Sinne des Trennungsgebots zu schaffen. Aufgrund eines früheren Gewächshausbrandes ist das Grundstück eine Altlastenverdachtsfläche.

Der Teil des Plangebiets östlich der Sulzgasse ist weitestgehend eben und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf Flurstück 1218 sind diverse Streuobstbäume vorhanden. Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebietszonen, jedoch innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Mauracherberg – Teninger Allmend. Überschwemmungsgebiete nach der Hochwassergefahrenkarte sind nicht vorhanden.

## Begründung



Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

### 1.3 Ziele der Raumordnung

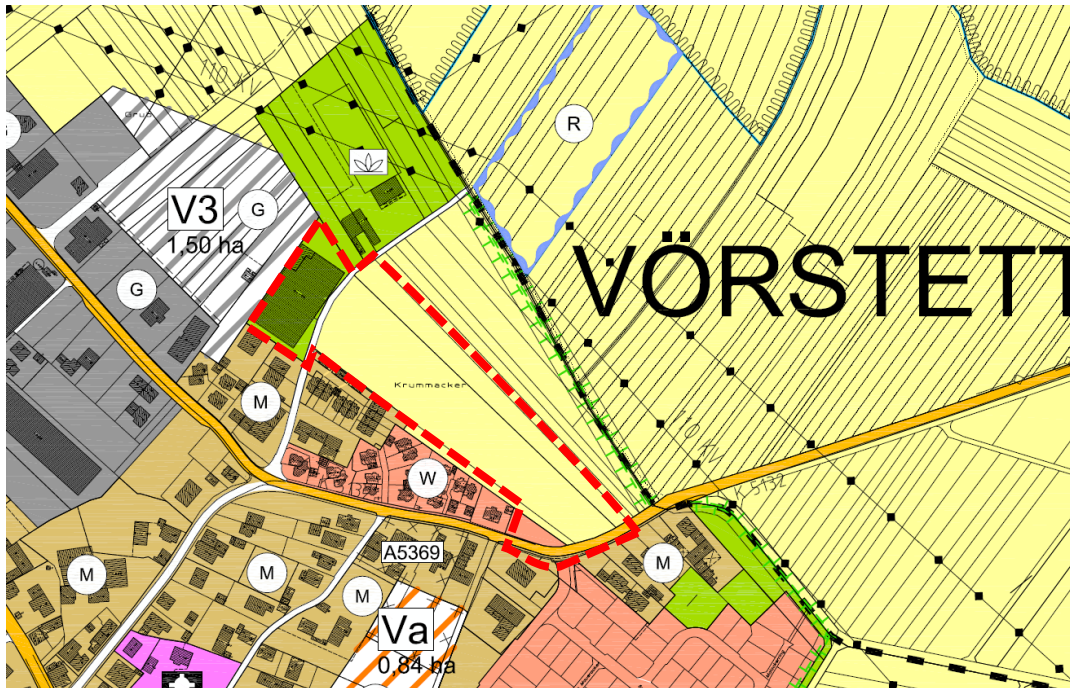
Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg und Regionalplan Südlicher Oberrhein stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen – Vörstetten – Reute aus dem Jahr 2006 stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs Flächen für Landwirtschaft sowie für den Bereich des Gewächshauses eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei dar. Der Bebauungsplan wird nach den Möglichkeiten der §§ 13a und 13b BauGB nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Siedlungsflächenbedarfe werden durch einen auf Plansatz 2.4.1.3 des Regionalplans basierenden Kooperationsvertrag mit der Stadt Freiburg im Breisgau nachgewiesen. Dort wird die Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen des Oberzentrums Freiburg auf geeignete Umlandkommunen ermöglicht, was in diesem Verfahren angewendet wird.

## Begründung

Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit schematischer Kennzeichnung des Plangebiets ist nachfolgend abgebildet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute mit Darstellung des Plangebiets in Rot, ohne Maßstab

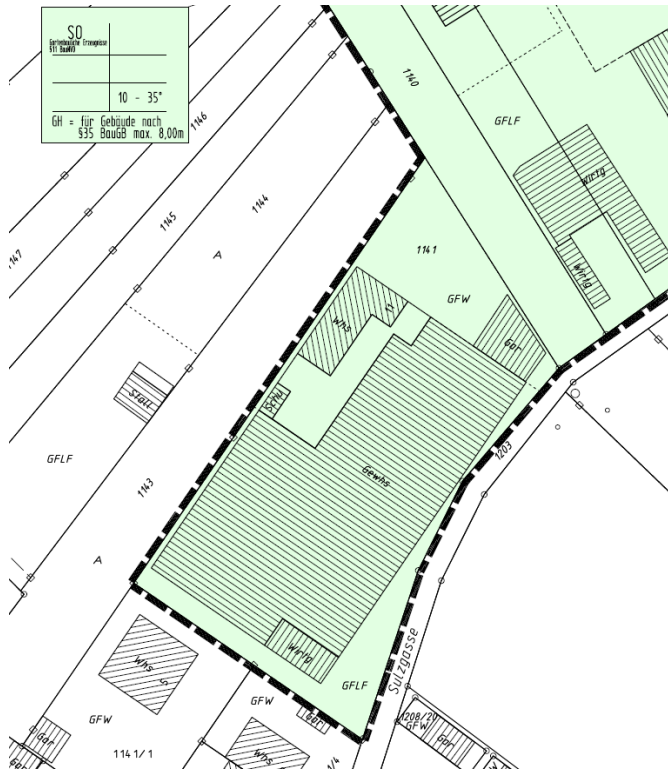
### 1.5 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Krummacker“ werden Teile der umliegenden Bebauungspläne „Sulzgasse“ mit Rechtskraft vom 18.06.2009 sowie „Reutacker“ mit Rechtskraft vom 08.09.2005 überplant. Westlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan „Grub II“, ebenfalls vom 18.06.2009, welcher überwiegend ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sowie zur Sulzgasse hin ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt.

Südwestlich an das Plangebiet anschließend gilt der Bebauungsplan „Denzlinger Strasse“ vom 07.04.1989. Festgesetzt ist teilweise ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Im Bebauungsplan „Sulzgasse“ ist ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Gartenbauliche Erzeugnisse festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich landwirtschaftliche Betriebe mit Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, Erwerbsobstbau, Weinbau und berufsmäßige Imkerei. Diese Festsetzungen gelten auch für das nordwestlich angrenzende Areal des dortigen landwirtschaftlichen Betriebs.

## Begründung



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sulzgasse“ von 2009 (unmaßstäblich)

Der ebenfalls teilweise überplante Bebauungsplan „Reutacker“ diene der Entwicklung eines Wohngebietes, jedoch wird mit diesem Verfahren nur die Straßenverkehrsfläche der Denzlinger Straße zum Anschluss des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz überplant. Weitere Bereiche des Bebauungsplans sind nicht berührt.

Für die nach § 30 bzw. § 34 BauGB bebaubaren Grundstücke in Vörsstetten gilt mit Ausnahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Brühl“ die Stellplatzsatzung vom 30.01.1997, welche die gültige Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

### 1.6 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB und § 13b BauGB aufgestellt. Der nordöstliche Teil des Bebauungsplans, westlich der Sulzgasse im Geltungsbereich des am 18.06.2009 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Sulzgasse“, wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der südwestliche Teil des Bebauungsplans, der bisher unbebaut und dem Außenbereich zuzuordnen ist, wird nach § 13b BauGB aufgestellt.

Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist, dass in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als

## Begründung

---

10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Auch muss er sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen werden hier erfüllt: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krummacker“ umfasst insgesamt ca. 21.650m<sup>2</sup>; mit der vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig. Nach § 19 BauNVO ergibt sich somit Grundfläche von insgesamt 8.400 m<sup>2</sup>. Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor. Zudem grenzt das Plangebiet direkt an wohnbaulich genutzte Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Auch wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann deshalb im Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts und die Zusammenfassende Erklärung kann im Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Der Artenschutz ist unabhängig davon zu berücksichtigen.

### Verfahrensablauf:

09.12.2019

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan als Bebauungsplan nach §§ 13a und 13b BauGB einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB.

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

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung.

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

Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (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

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

## Begründung

---

.....

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

## 2

### GESTALTUNGSPLAN

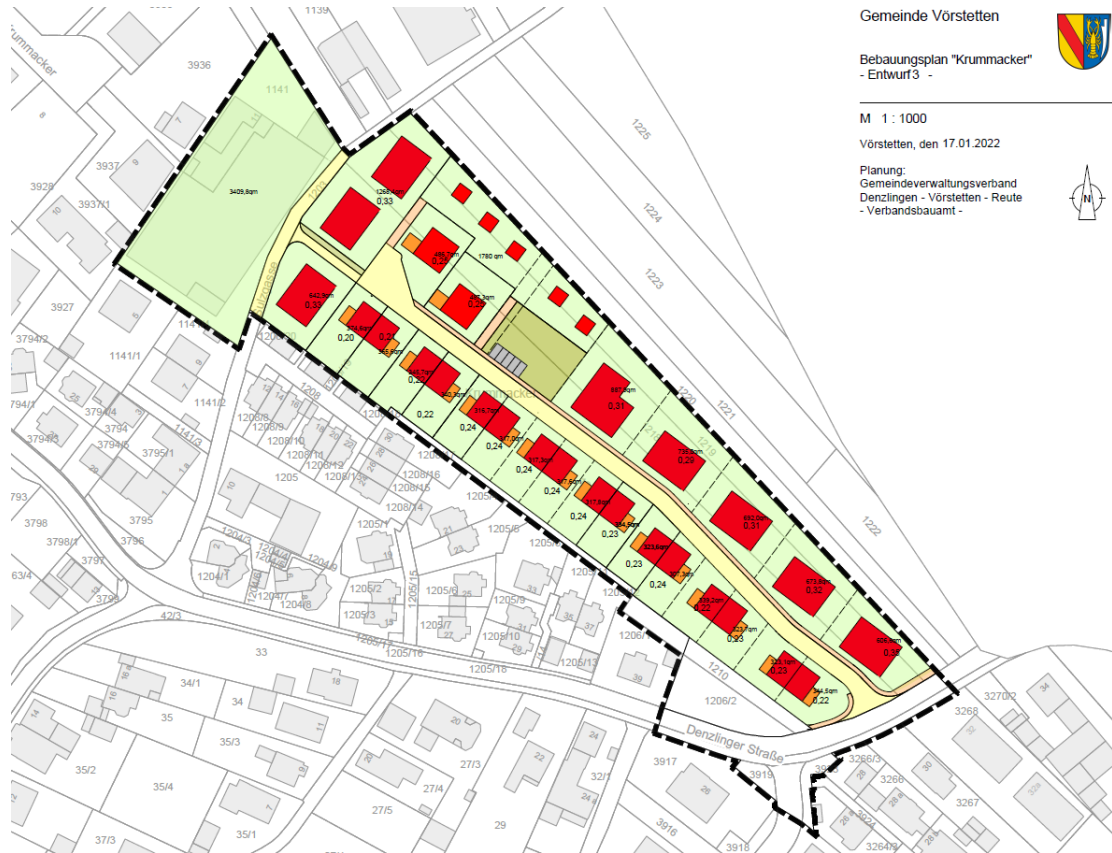
Für den nach §13b BauGB entwickelten derzeitigen Außenbereich wird ein Gestaltungsplan als Bebauungsplanvorentwurf vorgelegt. Auf dieser Grundlage soll als nächster Schritt ein Bebauungsplanentwurf erstellt werden. Die Aussagen des Gestaltungsplans beschränken sich auf die gemeindeeigenen Flächen.

Für den nach §13a BauGB zu überplanenden Innenbereich, d.h. das Flurstück 1141, wird noch keine Gestaltungsplanung vorgelegt. Geplant ist dort ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit einer Mischung aus Wohnen und kleinerem, nicht störendem Gewerbe wie beispielsweise Büros oder Räume für Arztpraxen. Vor dem Hintergrund des westlich angrenzenden Gewerbegebiets sind in diesem Teilbereich dreigeschossige Baukörper vorgesehen, um auch baulich einen Übergang zwischen den geplanten Wohngebäuden und den vorhandenen gewerblichen Bauten herzustellen.

Für die zur Denzlinger Straße hin orientierten Flurstücke 1210 und 1206/2 werden aufgrund der Eigentumssituation im Gestaltungsplan derzeit ebenfalls keine Aussagen getroffen, die Fläche soll jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit überplant werden.



## Begründung



Gemeinde Vörstetten  
Bebauungsplan "Krummacker"  
- Entwurf 3 -  
M 1 : 1000  
Vörstetten, den 17.01.2022  
Planung:  
Gemeindeverwaltungsverband  
Denzlingen - Vörstetten - Reute  
- Verbandsbauamt -

Gestaltungsplan für das Baugebiet „Krummacker“, unmaßstäblich

### Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebiets ist von der Denzlinger Straße aus vorgesehen und verläuft mittig zwischen südwestlicher und nordöstlicher Plangebietsgrenze, um eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen. Ein Anschluss an die Kreuzung Denzlinger Straße/Reutackerring soll wegen der Eigentumssituation nicht weiterverfolgt werden. Die neu geplante Erschließungsstraße endet mit einer Wendepflanze, an die ein Fuß- und Radweg zur Sulzgasse anschließt, welcher im Bedarfsfall beispielsweise auch durch Rettungskräfte genutzt werden kann. Durch die Sulzgasse selbst werden lediglich die direkt angrenzenden Grundstücke erschlossen, sodass die verkehrliche Mehrbelastung dort auf ein Mindestmaß reduziert werden kann. Im Zuge der weiteren Planung der Erschließungsmaßnahme sollen im nächsten Schritt auch Baumstandorte und ggf. öffentliche Stellplätze im Straßenraum festgelegt werden.

### Grünfläche

Zentral im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, was den Erhalt der dort vorhandenen Bäume ermöglicht. Am Rand der Fläche sind öffentliche Stellplätze geplant, um den durch Besucher ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche unterzubringen. Carsharingplätze oder E-Ladesäulen könnten bei Bedarf dort ebenfalls untergebracht werden.

## Begründung

---

### Bauliche Strukturen

Vorgesehen sind überwiegend Doppel- und Mehrfamilienhäuser als flächensparende Gebäudetypen, um eine der räumlichen Lage angemessene Dichte erreichen zu können. Zwei Einfamilienhäuser sowie eine Fläche zur Errichtung von Tiny Houses sind im nördlichen Plangebietsteil ebenfalls enthalten. Im Zuge der Planung sollen möglichst viele Bäume erhalten werden, wobei ein kompletter Erhalt aufgrund des Zuschnittes des Plangebiets und der Lage der Bäume selbst nicht möglich ist.

Anknüpfend an die bestehenden Strukturen zwischen der Denzlinger Straße und dem Plangebiet soll mit zweigeschossigen Doppelhäusern ein städtebaulich passender Übergang geschaffen werden. Die 16 Grundstücke sind dabei ca. 317 bis ca. 374 m<sup>2</sup> groß. Der Zuschnitt des Plangebiets ermöglicht die Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten. Berücksichtigt wird dabei, dass ein zwei Meter breiter Streifen an der Grenze des Plangebiets an die Eigentümer der bereits bebauten Grundstücke veräußert werden soll, um etwaige dort vorhandene Bäume oder Hecken nicht zu beeinträchtigen.

Nordöstlich an die Doppelhäuser schließen auf der gegenüberliegenden Straßenseite fünf Mehrfamilienhäuser an. Diese sind überwiegend dreigeschossig, gegebenenfalls plus Attikageschoss geplant, um zwar einerseits sparsam mit Grund und Boden umzugehen und das Gebiet angemessen zu verdichten, andererseits aber auch den in der Umgebung vorherrschenden dörflichen Charakter entsprechend zu würdigen. Mit den dargestellten Baukörpern können verschiedene Wohnformen umgesetzt werden. Denkbar sind beispielsweise Gebäude mit kleineren Wohneinheiten für kleinere Haushalte, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnungen für ältere Menschen. Da die für den späteren Bebauungsplan maßgebliche Baunutzungsverordnung allerdings nur das unspezifisch gehaltene „Wohnen“ als Art der Nutzung ermöglichen kann, können diese Ideen erst im Rahmen der Grundstücksvermarktung, d.h. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, umgesetzt werden. Die geplanten Baukörper sind für diese Nutzungen jedoch grundsätzlich geeignet.

Weitere drei Mehrfamilienhäuser sind zur Sulzgasse hin geplant. Mit drei Vollgeschossen ergibt sich ebenso wie bei der geplanten Mischgebietsbebauung ein Übergang zum Gewerbegebiet westlich des Plangebiets. Insgesamt sind acht Mehrfamilienhäuser auf sieben Grundstücken geplant. Die Grundstücksgrößen belaufen sich auf ca. 607 bis ca. 1.269 m<sup>2</sup>, wobei dieses Grundstück für zwei Gebäude gedacht ist.

An der Wendeplatte und östlich angrenzend sind zwei Einfamilienhäuser auf je ca. 487 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorgesehen. Nach der nordöstlich anschließenden Baumreihe ist eine Fläche für Tiny Houses vorgesehen. Dabei handelt es sich um Kleinstwohnhäuser mit ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche. Dies ermöglicht die sinnvolle Nutzung der Restfläche zwischen den Bäumen und dem Rand des Plangebiets, ohne dass zu stark in den Baumbestand eingegriffen werden müsste.

## Begründung

---

### Dichte und Wohneinheiten

Insgesamt geplant sind somit 16 Doppelhaushälften, acht Mehr- und zwei Einfamilienhäuser. Daraus ergeben sich ca. 59 Wohneinheiten zuzüglich fünf Tiny Houses. Bei einer mittleren Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohnung (nach Statistiken des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg) errechnet sich somit eine Einwohnerzahl von rund 134 bzw. ca. 85 Einwohner pro Hektar. Der in der Vereinbarung mit der Stadt Freiburg festgehaltene Zielwert von ca. 75 Einwohner pro ha wird somit erreicht.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Planungsrechtliche Festsetzungen werden zum Gestaltungsplan noch nicht vorgelegt, da es sich nicht um einen Rechtsplan, sondern lediglich um eine Veranschaulichung des städtebaulichen Konzepts handelt. Dennoch können zum jetzigen Zeitpunkt bereits Aussagen zu den künftigen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen werden.

Für den nach § 13a BauGB aufzustellenden Teilbereich ist die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen, um die für das untergenutzte Areal des ehemaligen Gartenbaubetriebs Planung umzusetzen. Die Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Grub II“ macht aus Gründen des Trennungsgebots eine gemischte Nutzung in Form von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe erforderlich. Ausgeschlossen werden bei dieser Festsetzung Vergnügungsstätten, um die beabsichtigten Wohnnutzungen sowohl im Mischgebiet als auch im angrenzend geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht durch den dadurch ausgelösten An- und Abfahrtsverkehr zu beeinträchtigen. Ebenso sollen Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Die Sulzgasse als einzige Erschließungsstraße für das Mischgebiet ist für den durch diese Nutzungen anfallenden KFZ-Verkehr nicht ausgelegt. Darüber hinaus widerspricht die Zulässigkeit von Tankstellen den beabsichtigten Zielen für das Areal.

Für das nach § 13b BauGB zu entwickelnde Areal, d.h. die jetzigen Außenbereichsflächen, wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die Anwendungsvoraussetzungen des Verfahrens zu erfüllen, werden die ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen aus § 4 BauGB ausgeschlossen, da sie nicht wie gesetzlich vorgegeben der Wohnraumschaffung dienen. Somit werden auch im allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Die genannten Anlagen stehen darüber hinaus auch im Gegensatz zum formulierten Planziel, ein Wohngebiet zu entwickeln.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Nachfolgend werden – analog zu Kapitel 3 „planungsrechtliche Festsetzungen“ – erste Zielrichtungen zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Krummacker“ angeführt. Die konkrete Ausarbeitung in Form von Festsetzungen erfolgt zur Offenlage. Örtliche Bau-

## Begründung

---

vorschriften dienen der Gestaltung von beispielsweise Dächern, Freiflächen oder Einfriedungen. Ebenso kann der in der Landesbauordnung vorgegebene Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung auf bis zu zwei erhöht oder gegebenenfalls verringert werden.

### Schottergärten

In Anlehnung an die landesweit bestehende Regelung aus § 21a Landesnaturschutzgesetz wird ein Ausschluss von Schottergärten in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. So wird ein positives Erscheinungsbild insbesondere des neu zu errichtenden Straßenzuges gefördert. Ebenso können nachteilige Auswirkungen auf das Kleinklima begrenzt werden. Aus Sicht des Artenschutzes ist ein Ausschluss von reinen Schottergärten ebenso wünschenswert.

### Dachformen

Es ist angedacht für alle Gebäude im Plangebiet flache Pultdächer als Dachform zu wählen und hierdurch insgesamt eine moderne und attraktive Bauweise zu ermöglichen. Gleichzeitig eröffnet die flache Dachneigung auch die Möglichkeit, die Dächer zu begrünen. Die Dachbegrünung zielt auf eine naturnahe Gestaltung der Dachlandschaft ab, dient einer Regenwasserrückhaltung und besitzt darüber hinaus eine ökologische und klimatische Wertigkeit.

### Begrünung von Flachdächern

Festgesetzt wird die verpflichtende Begrünung von Flachdächern. Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Dachflächen erreicht werden. Darüber hinaus ergeben sich durch Dachbegrünungen positive Auswirkungen auf das Kleinklima sowie durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser auch auf die Kanalisation.

### Einfriedungen

Eine Beschränkung der Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin soll im weiteren Verfahren mit aufgenommen werden.

### Stellplatzverpflichtung

Vor dem Hintergrund der bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Vörstetten soll in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Krummacker“ grundsätzlich ein erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit gelten. Dieser wird gegebenenfalls nochmals nach der Wohnungsgröße gestaffelt.

## **5 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ**

Aufgrund des gewählten Verfahrens nach §§ 13a und 13b BauGB ist kein Umweltbericht

## Begründung

---

mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Der Artenschutz ist zu berücksichtigen. Die entsprechenden fachgutachterlichen Aussagen werden zur Offenlage vorgelegt.

Auf dem im Plangebiet enthaltenen Flurstück 1218 stehen diverse, teilweise auch als Habitat für unter den Artenschutz fallende Tierarten genutzte Bäume. Ein vollständiger Erhalt ist trotz des Planziels, möglichst viele Bäume zu erhalten, nicht möglich, sodass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich werden. Diese werden im weiteren Verfahren ausgestaltet.

### **6 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an, sodass Ver- und Entsorgungsleitungen in der Umgebung vorhanden sind. Die Versorgung des Plangebiets mit Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme „Krummacker“ geplant und sichergestellt.

Zur klimafreundlichen Versorgung des Gebiets mit Wärme wird eine entsprechende Studie beauftragt.

### **7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN**

Sollte eine Baulandumlegung aufgrund der privaten Flächen im Abgrenzungsbereich des Bebauungsplans notwendig werden, wird diese rechtzeitig eingeleitet.

Vörstetten, 21.02.2022

Lars Brüchner, Bürgermeister