

## Begründung

---

### INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2	Das Plangebiet.....	2
1.3	Planungsverfahren/Verfahrensablauf.....	3
<b>2</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
2.1	Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan .....	4
2.2	Städtebauliche Auswirkungen.....	5
2.3	Vereinbarkeit mit der Regionalplanung/Raumordnung .....	5
<b>3</b>	<b>STANDORTALTERNATIVEN.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE.....</b>	<b>8</b>
4.1	Erschließung .....	8
4.2	Immissionen .....	8
4.3	Landwirtschaftliche Flächen.....	8
<b>5</b>	<b>BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG IM PARALLELVERFAHREN.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>10</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 mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen, 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, aufgrund des demographischen Wandels insbesondere auch nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum, zu verzeichnen. Diese Nachfrage 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.

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum soll das Baugebiet „Krummacker“ entwickelt werden. Das Bebauungsplanverfahren hierzu wurde bereits im Jahr 2019 im Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet. Aufgrund der Rechtsprechung zu § 13b BauGB ist das Bebauungsplanverfahren auf ein Regelverfahren umgestellt worden. Dies bedingt auch eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich, die am 08.11.2023 eingeleitet wurde.

#### 1.2 Das Plangebiet

Die 5. Flächennutzungsplanänderung „Krummacker“ liegt im Nordosten der Gemeinde Vörstetten und umfasst ca. 1,85 ha. Das Plangebiet wird durch die Denzlinger Straße im Osten und die Sulzgasse im Westen begrenzt. Östlich und südlich befinden sich bestehende Wohnbauflächen, westlich grenzt eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei an, welche per Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB zum Mischgebiet überplant und nach Verfahrensabschluss zur Mischbaufläche berichtigt wurde.

Das nachfolgend abgebildete Luftbild gibt einen Überblick über das Plangebiet der FNP-Änderung sowie die nähere Umgebung.

## Begründung



Abbildung 1: Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

### 1.3 Planungsverfahren/Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren aufgestellt. Dieses sieht eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung vor. Die 5. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

#### Verfahrensablauf:

08.11.2023		Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands beschließt die Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs.
24.11.2023	bis	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
05.01.2024		
05.06.2024		Die Verbandsversammlung billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
21.06.2024	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
26.07.2024		



## Begründung

29.01.2025

Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung trifft den Feststellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

## 2 INHALTE DER PLANUNG

### 2.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

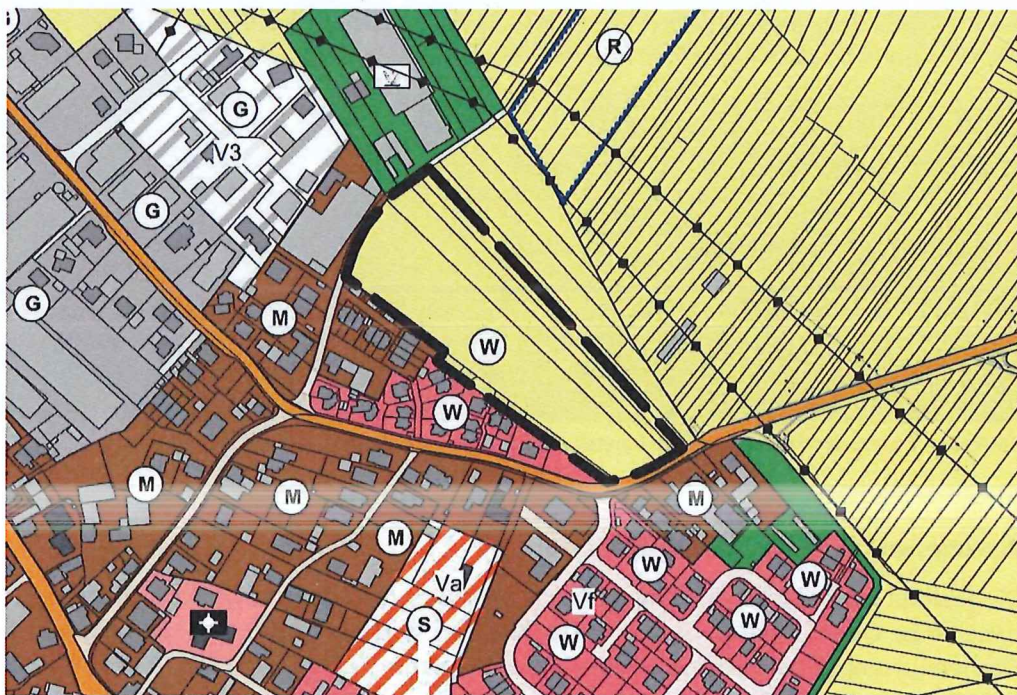


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2020 mit markiertem Änderungsbereich, unmaßstäblich

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich. Auf der Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann der parallel aufzustellende Bebauungsplan in diesem Bereich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



## Begründung

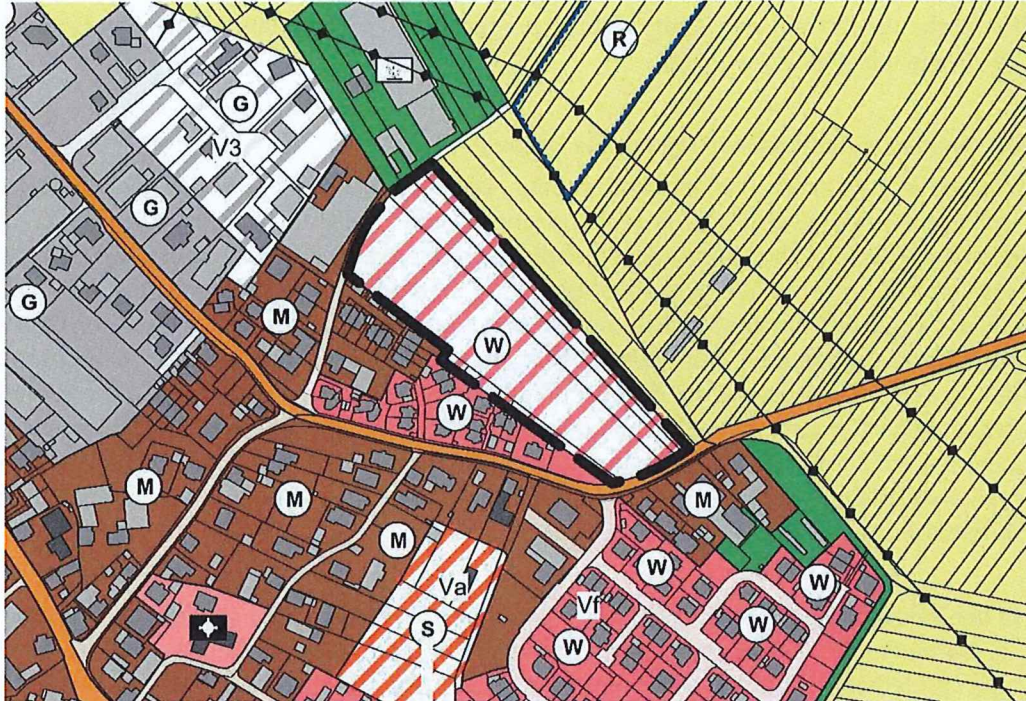


Abbildung 3: Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2020, unmaßstäblich

### 2.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche entfällt die bisher dargestellte Fläche für Landwirtschaft. Auf den südlich angrenzenden bestehenden Wohnbau- bzw. gemischten Bauflächen ist die vorherrschende und das Gebiet prägende Nutzungsart das Wohnen, sodass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Westlich der geplanten Flächennutzungsplanänderung befand sich zum Zeitpunkt der Einleitung der 5. Flächennutzungsplanänderung noch eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Gärtnerei. Diese Nutzung ist nur noch nördlich des Plangebiets vorhanden, während sie direkt westlich im Wesentlichen aufgegeben wurde. Im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens nach § 13a BauGB wurde dort mittlerweile, auch als Übergang zu den zwischenzeitlich realisierten gewerblichen Bauflächen „V3“, ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses wurde nach Verfahrensabschluss im Rahmen der Berichtigung im Flächennutzungsplan zur gemischten Baufläche geändert. Eine Abstufung ist somit gegeben, sodass auch hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Im Rahmen sowohl des vorgenannten Verfahrens „Sulzgasse – 1. Änderung“ nach § 13a BauGB als auch des parallel zur 5. Flächennutzungsplanänderung „Krummacker“ aufzustellenden Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Emissionen des vorhandenen landwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Betriebs sowie des Verkehrs werden dabei ebenso thematisiert wie die des westlich angrenzenden Gewerbegebiets.

### 2.3 Vereinbarkeit mit der Regionalplanung/Raumordnung

Für das Plangebiet Krummacker soll eine Wohnbaufläche von 1,85 ha als städtebauliche Arrondierung am nördlichen Siedlungsrand neu ausgewiesen werden. Hiervon werden 1,4 ha als

## Begründung

Bauflächenbedarf aus der Stadt Freiburg übertragen; 0,45 ha können über den Eigenbedarf der Gemeinde gedeckt werden:

a) Bauflächenbedarfsübertragung aus Freiburg:

Vörstetten liegt nicht auf einer Landes- oder regionalen Entwicklungsachse, jedoch nach dem Landesentwicklungsplan 2002 in der Randzone um den Verdichtungsraum. Plansatz 2.4.1.3 des Regionalplans Südlicher Oberrhein ermöglicht die Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen aus dem Oberzentrum Freiburg auf Städte und Gemeinden im Verdichtungsraum Freiburg sowie der Randzone um den Verdichtungsraum mit Anschluss an den SPNV sowie den ÖPNV mit mindestens Stundentakt. Vörstetten erfüllt diese Kriterien und hat daher im Jahr 2019 eine Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Freiburg im Breisgau zur Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen getroffen. Die mit dem Regionalverband, Regierungspräsidium und dem Landratsamt Emmendingen abgestimmte Vereinbarung wurde am 22.07.2019 im Gemeinderat Vörstetten und am 01.10.2019 im Freiburger Gemeinderat beschlossen und im Nachgang unterzeichnet.

In der Vereinbarung geregelt wird die Bedarfsübertragung von Wohnbauflächen in Höhe von ca. 1,4 ha der Stadt Freiburg an Vörstetten und die entsprechende Reduzierung des bei Freiburg verbleibenden Bedarfs. Auch eine Mindestdichte von 60 Einwohner pro Hektar bei einem Zielwert von ca. 75 Einwohner pro Hektar wird vereinbart. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird der Zielwert für die Dichte voraussichtlich sogar überschritten. Die Verfahrenshöhe und somit auch die inhaltliche Gestaltung des Gebiets verbleibt bei der Gemeinde Vörstetten (Bebauungsplan) bzw. dem Gemeindeverwaltungsverband Denzlingen, Vörstetten und Reute (Flächennutzungsplan).

b) Eigenbedarf der Gemeinde Vörstetten:

Es verbleibt eine Fläche von 0,45 ha, die durch die Kooperationsvereinbarung mit der Stadt Freiburg nicht abgedeckt ist. Diese Fläche kann über den Eigenbedarf der Gemeinde Vörstetten gedeckt werden.

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein stuft die Gemeinde Vörstetten in Plansatz 2.4.1.1 als Gemeinde mit Eigenentwicklung ein. Wohnbauflächenneuausweisungen sind daher dem Grundsatz in 2.4.1.1. (2) nach auf den Zuwachsfaktor 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt begrenzt. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner / Hektar zugrunde zu legen. Laut den aktuellsten Daten des Statistischen Landesamt Baden-Württembergs waren zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 3.144 Einwohner in der Gemeinde Vörstetten registriert. Wird diese Einwohnerzahl mit dem Zuwachsfaktor 0,25 % multipliziert und durch den Dichtewert 50 EW / ha (Umrechnungsfaktor) geteilt, ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 0,157 ha pro Jahr. Bezogen auf einen Planungshorizont von 5 Jahren (ab 2022) ergibt sich somit ein Flächenbedarf zur Eigenentwicklung von 0,786 ha, bzw. rund 0,8 ha.

Auf das Plangebiet Krummacker entfallen nun rechnerisch 0,45 ha. Die Gemeinde Vörstetten verfügt nur sehr begrenzt über innerörtliche Nachverdichtungsflächen für den Wohnungsbau in Form von einzelnen Baulücken. Folglich entspricht das Baugebiet Krummacker dem regionalplanerischen Wohnbauflächenbedarf. Konflikte mit weiteren Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung sind nicht erkennbar.



## Begründung

### 3 STANDORTALTERNATIVEN

Die Siedlungsentwicklung soll laut „Flächennutzungsplan 2020“ weiterhin die naturräumliche Besonderheit der Ortslage der Gemeinde Vörsstetten berücksichtigen. Entwicklungsflächen sollen [...] künftig auf der höher gelegenen Niederterrasse in enger Anbindung an die bestehende Ortslage verbleiben. Das Gebiet der 5. Flächennutzungsplanänderung „Krummacker“ liegt im Nordosten der Gemeinde Vörsstetten, befindet sich in direktem Siedlungszusammenhang angrenzend an vorhandene Wohn- und Mischbauflächen, wobei es sich dabei größtenteils um Wohnnutzungen handelt, sodass dies dem Flächennutzungsplan nicht widerspricht.

Im Sinne einer flächensparenden Entwicklung kann an dieser Stelle eine geplante Wohnbaufläche ohne Abstandsflächen zum bestehenden Siedlungskörper ausgewiesen werden. Standortalternativen im Norden der Gemeinde scheiden daher aus, da sich dort die gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbegebiete befinden, die aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Wohnbauflächenausweisung ungeeignet sind. Ebenso wird die Entwicklung Vörsstetens dort durch die vorhandenen Hoch- und Höchstspannungsleitungen begrenzt. Der umseitig abgebildete Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 verdeutlicht dies.

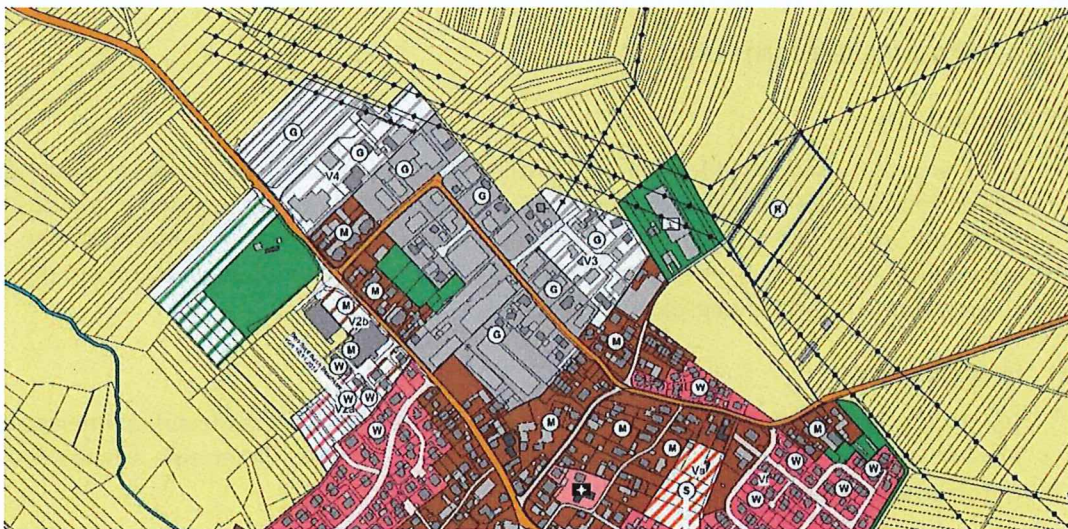


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020, ohne Maßstab

Die verbleibende geplante Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan „V2a“ ist in Teilen durch den Bebauungsplan „Gottesacker II“ vom 16.10.2014 überplant. Eine Fläche von ca. 0,7 ha kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse bisher nicht entwickelt werden. Eine Umsetzung der im Gewinn Krummacker vorgesehenen Bebauung kann daher an dieser Stelle, auch unter Einbeziehung weiterer derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen, nicht erfolgen. Die Innenentwicklungsflächen Vb und Vc scheiden aufgrund ihrer geringen Größe aus. Darüber hinaus befindet sich auf der Fläche Vb noch ein Gartenbaubetrieb, sodass auch hier keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Aus Gründen der Erschließung kann im Osten der Gemeinde Vörsstetten nicht ohne Weiteres eine weitere Wohnbauentwicklung im Außenbereich stattfinden. Gleiches gilt für den süd-westlichen Teil des Gemeindegebiets, was aus den im FNP-Ausschnitt verzeichneten Gemeindestraßen ersichtlich wird. Die Fläche „Krummacker“ hingegen wird durch die Denzlinger Straße im Osten und die Sulzgasse im Westen bereits erschlossen.

## **Begründung**

---

Die an das südliche Gemeindegebiet angrenzenden Flächen, wo eine verkehrliche Erschließung über das vorhandene Straßennetz ebenfalls denkbar wäre, kennzeichnen sich durch deutlich umfassendere Baumstrukturen als die im Plangebiet „Krummacker“, sodass der naturschutzrechtliche Eingriff sowie die artenschutzrechtlichen Herausforderungen an dieser Stelle größer wären. Darüber hinaus sind weite Teile des südlichen Ortsrands durch den Bebauungsplan „Talacker – Bühlacken“ von 1969 in der Fassung der 1. Änderung von 1991 als „landwirtschaftlich genutzte Fläche“ festgesetzt. Die Fläche „Krummacker“ stellt daher die geeignetere Standortalternative zur Ausweisung einer Wohnbaufläche dar.

Aus den vorgenannten Gründen wird deutlich, dass die im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche im Gewann Krummacker die sinnvollste Fläche darstellt. Insbesondere die direkt angrenzenden Wohnnutzungen und die verhältnismäßig einfach zu realisierende Erschließung, aber auch die Grundstücksverfügbarkeit sprechen für diese Fläche.

## **4 ABWÄGUNGSRLEVANTE INHALTE**

### **4.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird sowohl durch die Denzlinger Straße als auch die Sulzgasse erschlossen. Alle technischen Infrastruktureinrichtungen wie öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom- und Kommunikationsleitungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine ergänzende Ausarbeitung erfolgt im konkretisierenden Bebauungsplan und wird mit der dazu zu erstellenden Erschließungsplanung geplant.

### **4.2 Immissionen**

Durch die geplanten Wohnnutzungen ist mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wird daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

### **4.3 Landwirtschaftliche Flächen**

Durch die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche von ca. 1,85 ha zu einer Wohnbaufläche geht diese Fläche für die Landwirtschaft verloren. Da Vörstetten über einen im Landesvergleich großen Anteil landwirtschaftlicher Flächen verfügt (Anteil von etwa 63,3 %; im Landesvergleich 44,9 %), wird die Flächenumwandlung nach Abwägung des Wohnraumbedarfs und dem Verlust einer verhältnismäßig kleinen landwirtschaftlichen Fläche an dieser Stelle für vertretbar gehalten. Bereits jetzt ist die vorherrschende Nutzung der angrenzenden Gebiete im Wesentlichen das Wohnen. Die geplante Wohnbaufläche fügt sich kompakt an den baulichen Zusammenhang ein.



## Begründung

### 5 BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG IM PARALLELVERFAHREN

Der Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplans „Krummacker“ ist im nachfolgenden Ausschnitt dargestellt.



Abbildung 5: Gestaltungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Krummacker“, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan „Krummacker“ wurde ursprünglich nach § 13a und § 13b BauGB eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2019 im Gemeinderat Vörstetten gefasst, am 21.02.2022 wurde der Vorentwurf gebilligt und die Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Diese fand in Form einer Planauslage vom 17.06.22 bis zum 22.07.2022 statt. Eine Bürgerinformationsveranstaltung wurde zusätzlich am 22.06.2022 durchgeführt.

Aufgrund der Rechtsprechung zu § 13b BauGB wurde das Verfahren aufgetrennt. Während der nach § 13a BauGB eingeleitete Teilbereich als „Sulzgasse – 1. Änderung“ regulär fortgeführt und abgeschlossen wurde, wird das ursprünglich nach § 13b BauGB eingeleitete Verfahren „Krummacker“ im Regelverfahren zu Ende geführt. Die Entwurfsbilligung sowie der Beschluss zur Offenlage wurde am 09.12.2024 gefasst.



## Begründung

### 6 UMWELTBELANGE

Umweltbelange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Der beigefügte Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans ist Bestandteil dieser Begründung. Auf die Inhalte wird an dieser Stelle verwiesen.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Mauracher Berg – Teninger Allmend“ mit Rechtsverordnung vom 05.05.2022. Geschützte Biotope oder andere Schutzgebiete, Naturdenkmale, Wald, Gewässer sowie Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte sind im Plangebiet nicht enthalten.

Das Gebiet ist im Wesentlichen durch beweidetes Grünland mit einer landschaftsbildprägenden Baumreihe aus Laub- und Obstgehölzen geprägt. Als eingriffsmindernde Maßnahme soll auf Ebene des Bebauungsplans ein Teil des Gehölzbestandes erhalten bleiben.

Denzlingen/Vörstetten/Reute, den 30.01.2025

Markus Hollemann,  
Verbandsvorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Denzlingen, Vörstetten und Reute



Genehmigt durch Entscheidung  
des Landratsamtes  
Emmendingen vom 09.04.2025  
(§ 6 Abs.1 BauGB)  
Santo, Bauleitplanung

Verbandsbauamt  
Gemeindeverwaltungsverband  
Denzlingen, Vörstetten und Reute  
– als Planverfasser –

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen, Vörstetten und Reute übereinstimmen.

Denzlingen, 30.01.2025  
Markus Hollemann, Verbandsvorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Denzlingen, Vörstetten und Reute



#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung ist der 03.05.2025

Denzlingen, 03.05.2025  
Markus Hollemann, Verbandsvorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Denzlingen, Vörstetten und Reute

