

## Begründung

---

<b>INHALT</b>	
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES..... 2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung ..... 2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes..... 3
1.3	Ziele der Raumordnung..... 4
1.4	Wasserschutzgebiet ..... 4
1.5	Hochspannungsleitungen..... 4
1.6	Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht..... 4
1.7	Flächennutzungsplan ..... 4
1.8	Bestehende Rechte ..... 5
1.9	Planungsverfahren / Verfahrensablauf ..... 7
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 8</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung ..... 8
2.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche..... 9
2.3	Grundflächenzahl ..... 9
2.4	Höhe baulicher Anlagen ..... 9
2.5	Bauweise ..... 10
2.6	Überbaubare Grundstücksflächen ..... 10
2.7	Garagen, Carports und Stellplätze ..... 11
2.8	Nebenanlagen ..... 11
2.9	Von Bebauung freizuhaltende Fläche ..... 11
2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen ..... 11
2.11	Öffentliche und private Grünflächen ..... 11
2.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 11
2.13	Pflanzgebote..... 12
2.14	Pflanzbindungen..... 12
2.15	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ..... 12
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... 12</b>
3.1	Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung ..... 12
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke..... 13
3.3	Einfriedungen und Mauern ..... 13
3.4	Werbeanlagen..... 13
3.5	Regenwasserableitung ..... 13
<b>4</b>	<b>ERSCHLIEßUNG..... 13</b>
4.1	Ver- und Entsorgung ..... 13
4.2	Verkehrerschließung..... 14
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE..... 14</b>
5.1	Umweltbericht ..... 14
5.2	Immissionsschutz ..... 15
5.3	Starkregenereignisse ..... 15
<b>6</b>	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN ..... 15</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN ..... 15</b>

## Begründung

---

### 1 ALLGEMEINES

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

Die Gemeinde Denzlingen ist ein attraktives Unterzentrum und verzeichnet insbesondere aufgrund seiner sehr guten infrastrukturellen Anbindung an die überörtlichen Verbindungsstraßen (B3, B294, A5) eine hohe Nachfrage an gewerblichen Baugrundstücken. Inzwischen sind die zuletzt entwickelten gewerblichen Bauflächen „Geringfeldele Süd“ und „Geringfeldele Süd 2. BA“ weitestgehend bebaut oder befinden sich in Umsetzung. Gleichwohl besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen.

In den vergangenen Jahren gab es dabei nicht nur von Seiten ortsansässiger Gewerbebetreibender Interessensbekundungen nach Erweiterungsmöglichkeiten. Zuletzt haben mehrere großflächige Gewerbebetriebe konkrete Ansiedlungswünsche geäußert. Auch bestehende Betriebe des Gewerbegebiets „Geringfeldele Süd“ haben zusätzliche Erweiterungsbedarfe geäußert. Zusätzlich besteht die Möglichkeit zur Umsiedlung aus Wohn- und Mischgebieten für Gewerbebetriebe. Damit die Gemeinde Denzlingen diesem Bedarf nachkommen kann und um Abwanderungen von Gewerbebetrieben zu verhindern, ist die Entwicklung und Ausweisung weiterer Gewerbegebiete erforderlich.

Daneben besteht seit geraumer Zeit der Bedarf für die Verlagerung des Bauhofs der Gemeinde Denzlingen. Der bisher genutzte Standort an der Eisenbahnstraße entspricht weder in Bezug auf seine bauliche Substanz noch in Bezug auf den verfügbaren Flächenbedarf den notwendigen Anforderungen für einen langfristig zukunftsfähigen Betriebsablauf.

Mit der Entwicklung der im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Gewerbegebiete „D5“ und „D6“ soll der gegenwärtig erforderliche Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken gedeckt werden. Auch wäre hier ein neuer Standort für den Bauhof realisierbar.

Der Gemeinderat hat daher in öffentlicher Sitzung vom 28.07.2020 das Bebauungsplanverfahren für das Gesamtgebiet „Langacker-Weidenacker“ mit einer Größe von 8,5 ha eingeleitet und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Im Rahmen der gutachterlichen Erhebungen im Bereich Umwelt-, Natur- und Artenschutz stellte sich heraus, dass durch das Gebiet Flugrouten von Fledermäusen verlaufen, die im Rahmen der Gebietsentwicklung entsprechend verlegt werden müssen. Die Pflanzung zur Einrichtung einer Ersatzroute wurde inzwischen durchgeführt. Da es sich hierbei jedoch um eine CEF-Maßnahme handelt, muss deren Funktionsfähigkeit nachgewiesen sein, bevor der betroffene Teil des Gewerbegebiets südlich der Vörstetter Straße (D5) tatsächlich erschlossen wird. Das ursprüngliche Bebauungsplangebiet „Langacker-Weidenacker“ wird daher für das weitere Verfahren in die Bebauungsplangebiete „Weidenacker“ (nördlich der Vörstetter Straße) und „Langacker“ (südlich der Vörstetter Straße) unterteilt.

Mit dem Bebauungsplan „Weidenacker“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten zur Erweiterung und der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben entsprechend der zentralörtlichen Funktion Denzlingens
- Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen der ortsansässigen Unternehmen durch Ausweisung von entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen zur Umsiedlung, Neugründung oder Erweiterung

## Begründung

- Sicherung eines neuen Standorts für den Bauhof der Gemeinde Denzlingen
- Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort und Stärkung der lokalen Wirtschaft
- Bündelung von Gewerbebetrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort und an vorhandenen Gewerbebeständen
- Schaffung eines städtebaulich attraktiven Ortseingangs an einem Gewerbegebiet
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

### 1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Teilbereich „Weidenacker“ umfasst eine Größe von ca. 3,5 ha. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Denzlingen, im Anschluss an gewerblich genutzte Flächen der bestehenden Gewerbegebiete „Geringfeldele“ und „Geringfeldele II“. Das Gebiet wird in südlicher Richtung durch die Vörstetter Straße begrenzt, an die sich künftig der zweite Teilbereich des Gewerbegebiets anschließen wird. Im Westen und Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an. Zur Offenlage wird im Hinblick auf die Vermeidung von Baulücken und somit zur Klarstellung der Rechtslage das Flurstück 2455 in das Plangebiet aufgenommen. Hierbei handelt es sich um einen privaten Hausgarten, daher wird im Bebauungsplan „Weidenacker“ an dieser Stelle eine private Grünfläche festgesetzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets „Weidenacker“ ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung:

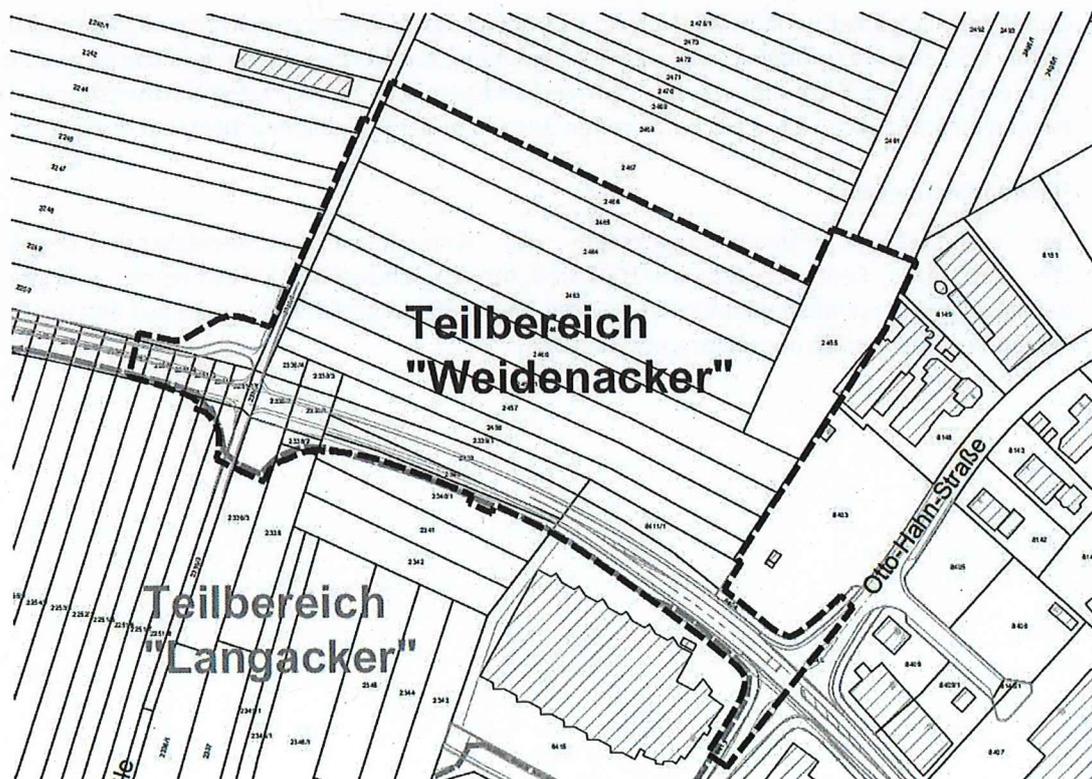


Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets, o. M.; schwarz: Teilbereich „Weidenacker“; grau: noch zu entwickelnder Teilbereich „Langacker“

## Begründung

---

### 1.3 Ziele der Raumordnung

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

Die Gemeinde Denzlingen ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein in ihrer zentralörtlichen Funktion als Unterzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe der Kategorie B (Plansatz 2.4.2.2) festgelegt. Demnach wird der Gemeinde Denzlingen ein Flächenbedarf von rd. 20 ha als Orientierungswert für 15 Jahre zugewiesen. Die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen entspricht damit auch den regionalplanerischen Vorgaben.

### 1.4 Wasserschutzgebiet

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

### 1.5 Hochspannungsleitungen

Für die überörtliche Stromversorgung besteht mittig im Plangebiet die Trasse für eine 110-kV-Leitung der Netze BW. Innerhalb des Schutzstreifens der Leitungstrasse ist eine bauliche Nutzung nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig. Die Vorgaben des Netzbetreibers sind in die Bauvorschriften sowie die Hinweise zum Bebauungsplan eingeflossen.

### 1.6 Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht

Durch das Plangebiet verläuft der Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht. Von einer ursprünglich angedachten Verlegung des Verbandssammlers wurde aus Kostengründen Abstand genommen. Die vom Verbandssammler ausgehenden Nutzungsbeschränkungen einschließlich Leitungsschutzstreifen werden in der Planung beachtet und dargestellt.

### 1.7 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich des Teilbereichs „Weidenacker“ die gewerbliche Baufläche „D6“ dar. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## Begründung

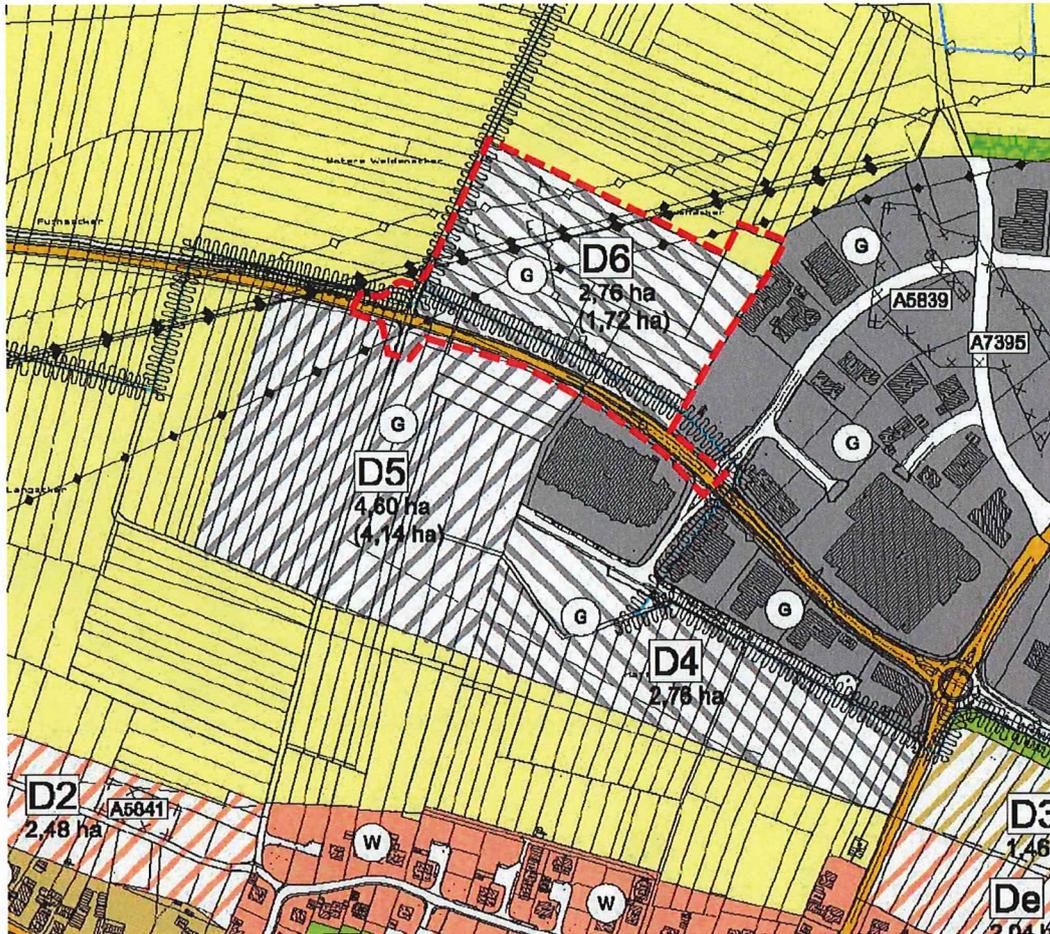


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen - Vörsstetten - Reute von 2006 mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rot gestrichelte Linie), o. M.

### 1.8 Bestehende Rechte

Im südöstlichen Teil des Plangebiets wird der Bebauungsplan „Geringfeldele Süd“ mit Rechtskraft vom 11.03.1999 teilweise überlagert. Die Fläche wird für den Bau eines Fuß- und Radweges benötigt.

Ebenfalls überlagert werden Teile des Bebauungsplans „Geringfeldele II“ vom 04.12.1997. Es handelt sich dabei um Verkehrsflächen sowie um straßenbegleitende Grünflächen, welche zum Anschluss des Fuß- und Radweges an die bestehenden Wegenetze überplant werden müssen.

Beide Pläne sind umseitig abgebildet.



## Begründung

---

### 1.9 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung wurde für das Gesamtverfahren „Langacker-Weidenacker“ durchgeführt. Zur Offenlage wird das Verfahren in die Teilgebiete „Weidenacker“ und „Langacker“ aufgeteilt. Aufgrund von Planänderungen, insbesondere bei der Erschließung, wird eine erneute Offenlage erforderlich.

#### Verfahrensablauf:

28.07.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Langacker-Weidenacker“ einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage der Planziele.
10.08.2020 bis einschl. 18.09.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
23.05.2023	Der Technische Ausschuss billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage für den Bebauungsplan „Weidenacker“.
09.06.2023 bis 10.07.2023	Durchführung der Offenlage des Bebauungsplans „Weidenacker“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
12.12.2023	Der Technische Ausschuss billigt den geänderten Planentwurf und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage.
29.12.2023 bis 04.02.2024	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
12.03.2024	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 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

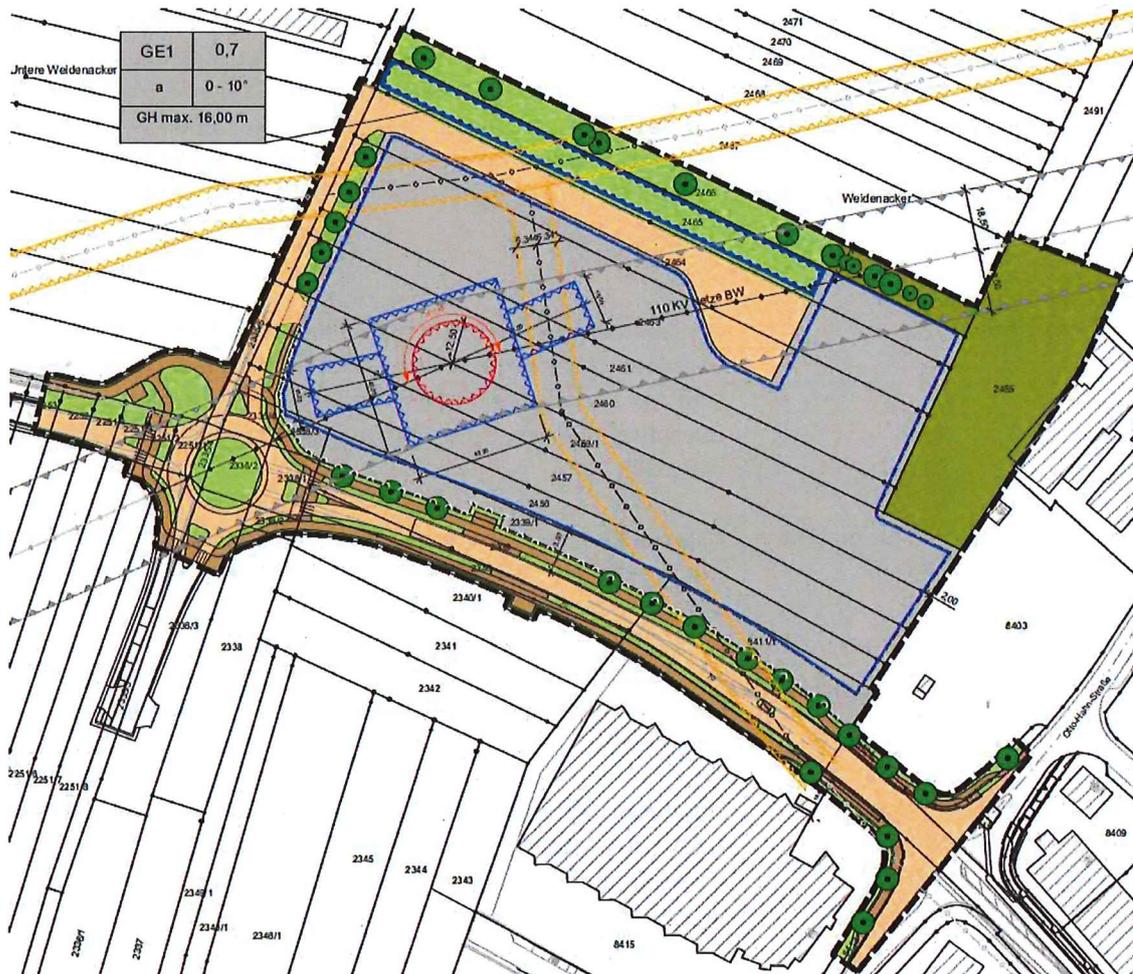


Abbildung 5: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „Weidenacker“, ohne Maßstab

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung baurechtlicher Grundlagen zur Ansiedlung und Erweiterung von produzierenden Gewerbebetrieben und Unternehmen sowie mittelständischen Handwerksbetrieben als auch eines Neustandorts für den Bauhof. Hierfür wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke stehen der Zielsetzung der Planung entgegen. Sie erzeugen erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr, Emissionen und stehen auch hinsichtlich ihres Flächenbedarfs in Konkurrenz zu Gewerbebetrieben. Zudem sind beide Nutzungen bereits in ausreichender Anzahl in Denzlingen vorhanden. Private Ladesäulen der Gewerbebetriebe für ihre eigenen Fahrzeugflotten sind hingegen zugelassen.

Da der Fokus der Planung auf der Schaffung von Bauland für das produzierende Gewerbe sowie eines neuen Standorts für den Bauhof 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

## Begründung

---

diesem Ziel nicht entgegenstehen können. Auch die ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Anlagen für diese Zwecke vorzugsweise an zentraler Stelle im Siedlungsbereich anstatt im Gewerbegebiets in Ortsrandlage anzusiedeln.

Ebenso ausgeschlossen werden gastronomische Betriebe, welche nicht im Wesentlichen der Versorgung des Gebiets dienen. Damit sind Betriebskantinen zulässig, Betriebe mit größerem Einzugskreis und entsprechendem Verkehrsaufkommen wie beispielsweise Fastfoodrestaurants jedoch nicht. Eigenständige Werbeanlagen als Gewerbebetriebe aller Art werden zur Vermeidung eines an der Ortsrandlage unerwünschten negativen städtebaulichen Gesamteindrucks ausgeschlossen.

Die Zulassung von Einzelhandelsnutzungen steht im Widerspruch zur Zielsetzung für das Plangebiet. Die hierdurch möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen wie eine Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben an den Ortsrand, allgemein ein Kaufkraftabfluss aus dem Ortszentrum oder die Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben aufgrund höherer Flächenproduktivität werden nicht gewünscht und stehen dem gemeindlichen Ziel der Stärkung des Ortszentrums Denzlingens entgegen. Daher werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Für vor Ort hergestellte Waren gelten in geringem Umfang Ausnahmen, um eventuelle Werksverkäufe ermöglichen zu können.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Steuerung des Maßes baulicher Nutzung wird von der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe Gebrauch gemacht. Dieses soll sich im Wesentlichen an den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete orientieren, um einen städtebaulich harmonischen Anschluss an die vorhandene Bebauung zu ermöglichen.

### 2.3 Grundflächenzahl

In Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet „Geringfeldele“ wird eine Grundflächenzahl von 0,7, d.h. unterhalb des gesetzlich definierten Orientierungswertes von 0,8, festgesetzt. Dies beinhaltet sowohl die Hauptanlagen als auch die Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf maximal 0,8 ist dennoch möglich, wenn der Überschreibungsbetrag durch Fassadenbegrünung kompensiert wird. Durch diese Festsetzungen soll einerseits die durch den Bundesgesetzgeber vorgesehene, möglichst hohe und somit flächensparende Grundstücksauslastung zugelassen werden, andererseits aber auch der Lage des Gebiets am Ortseingang der Gemeinde Denzlingen u.a. im Hinblick auf einen schonenden Übergang in die Landschaft gerecht werden. Durch die Kompensation etwaiger Überschreitungen durch begrünte Fassaden wird eine Durchgrünung des Gebiets gefördert.

### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Außerhalb der Leitungsschutzstreifen wird eine maximale Gebäudehöhe von 16 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. Diese Gebäudehöhe darf durch technisch bedingte Dachaufbauten oder Dachaufbauten, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um bis zu 2 m überschritten werden. Technische Aufbauten sind bei flachgeneigten Dächern, insbesondere im Gewerbebereich regelmäßig notwendig und üblich. Gleichzeitig besteht eine gesetzliche Verpflichtung, Photovoltaikanlagen auf gewerblichen genutzten Gebäuden zu errichten. Die Festsetzung soll es

## Begründung

---

ermöglichen, den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe flexibel nachzukommen und die Errichtung der technischen Anlagen und Anlagen zur Energieerzeugung, auch im Sinne der Förderung des Ausbaus der erneuerbaren Energien, nicht unnötig zu erschweren.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für sowohl Gewerbetreibende als auch den Stromnetzbetreiber gelten im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung Höhenbeschränkungen nach Vorgabe der Betreibergesellschaft bzw. der herangezogenen Normen und Richtlinien. Diese dürfen nicht mit technischen Aufbauten überschritten werden.

### 2.5 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit gelten grundsätzlich die Vorgaben einer offenen Bauweise hinsichtlich des Grenzabstands; es sind jedoch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die Festsetzung ermöglicht den späteren Betrieben eine kosten- und flächeneffiziente Grundstücksausnutzung.

### 2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet soll die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen so festgesetzt werden, dass ein ausreichender Abstand zum öffentlichen Verkehrsraum, insbesondere zur Vörstetter Straße bleibt. Im Übrigen zielt die Festlegung der Baugrenzen darauf ab, den Gewerbebetrieben möglichst viel Flexibilität einzuräumen. Die aufgrund der 110-kV-Leitung einschließlich Maststandort sowie des Verbandssammlers des Abwasserzweckverbands resultierenden Beschränkung hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit der Flächen haben hierbei stets Vorrang d.h. die Flächen nur unter Berücksichtigung dieser Vorgaben nutzbar.

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

Abweichend zu den Vorgaben des Straßengesetzes des Landes Baden-Württemberg wird der Abstand zur Landesstraße auf 13,50 m verringert. Vorbild hierfür ist die Situation südöstlich des Plangebiets auf Flurstück 8415, wo dieser Abstand mit dem vorhandenen Gebäude ebenfalls gegeben ist. Der dort gültige Bebauungsplan „Geringfeldele Süd“ lässt sogar geringere Abstände als die realisierten 13,50 m zu, wovon hier nicht Gebrauch gemacht werden soll.

Die bestehenden Einschränkungen durch die vorhandenen Stromleitung- bzw. Abwasserkanaltassen 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 Vörstetter Straße somit aufgegriffen und fortgeführt werden kann. Durch die Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit an der Vörstetter Straße kann diese besser gefasst und optisch an den bisherigen Siedlungszusammenhang besser angeknüpft werden. Ebenso könnte eine baulich im ersten Verfahrensabschnitt zumindest einseitig eingefasste Straße durch den Straßenverkehr besser der dort bereits geltenden geschlossenen Ortschaft zugeordnet werden. Eine Überplanung südlich der Vörstetter Straße erfolgt nachgeschaltet im Verfahren „Langacker“. Durch den dennoch vorhandenen Abstand von 13,50 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 Landesstraße und den dortigen Verkehr überwiegend ausgeschlossen werden.

## Begründung

---

### **2.7 Garagen, Carports und Stellplätze**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dadurch soll den Erfordernissen des fließenden Verkehrs auf Grundlage des Straßengesetzes nachgekommen werden.

### **2.8 Nebenanlagen**

Aus den unter Ziff. 2.7 bereits genannten Gründen sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie beispielsweise überdachte Fahrradabstellplätze, Schuppen etc. nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten (insb. Wegeflächen, in den Boden eingelassene Bauwerke etc.), sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da von ihnen weder eine prägende städtebauliche Wirkung im Gewerbegebiet noch eine Beeinträchtigung für die umliegenden Flächen ausgeht.

### **2.9 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

Zum Schutz des vorhandenen Leitungsmastes wird eine von Bebauung freizuhaltende 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 Verteilnetzbetreibers.

Zum Schutz des Verbandssammlers des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche 3 definiert, in der Grundsätzlich alle hochbaulichen Anlagen unzulässig sind. In Abstimmung und mit Zustimmung des Abwasserzweckverbands können hochbauliche Anlagen jedoch dann im Einzelfall zugelassen werden, wenn diese ein geeigneter Weise baulich so vorbereitet werden, dass sich später keine negativen Auswirkungen bzw. kein Zusatzaufwand für den Abwasserzweckverband ergibt. Die Kontaktdaten zum Abwasserzweckverband können bei der Gemeinde eingeholt werden.

Diese Festsetzungen sind gegenüber den vorgenannten Festlegungen (Ziff. 2.6, 2.7 und 2.8) vorrangig zu behandeln, um die Zugänglichkeit der Leitungsanlagen nicht zu beeinträchtigen.

### **2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Zum Schutz des Maststandorts werden Geländeänderungen innerhalb der von Bebauung freizuhaltender Fläche 1 ausgeschlossen und eventuell erforderliche Abböschungen dazu geregelt. Die Festlegung basiert auf der Stellungnahme des Verteilnetzbetreibers.

### **2.11 Öffentliche und private Grünflächen**

Der nördliche und westliche Rand des Plangebiets wird als öffentliche bzw. private Grünfläche festgesetzt, da sich an diesen Stellen der Übergang zur freien Landschaft befindet. Die Grünflächen mit den darin enthaltenen Pflanzbindungen dienen der Eingrünung des Ortsrandes.

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

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

## Begründung

---

### 2.13 Pflanzgebote

Um eine Begrünung des Plangebiets zu fördern, werden pro 1000 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche je eine Baumpflanzung gefordert. Diese Festsetzung stellt auf einen planinternen Ausgleich sowie eine Mindestbegrünung des Plangebiets ab. Nicht zuletzt erfolgt die Festlegung als Kompensation für den im Gewerbegebiet üblichen hohen Versiegelungsgrad. Eine Durchgrünung unterstützt darüber hinaus Maßnahmen zur Klimaanpassung.

### 2.14 Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzbindungen dienen dem dauerhaften Erhalt dieser Bäume. Dadurch wird der Eingriff insgesamt verringert, was auch dem Arten- und Klimaschutz zugutekommt.

### 2.15 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nach Vorgabe der Straßenbauverwaltung wird zur Landesstraße hin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt auf die Gewerbegrundstücke ist daher nur über den geplanten Kreisverkehr und die daran anschließende Erschließungsstraße 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. Hierdurch wird bei Gewährung einer gewissen Flexibilität dennoch ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild erreicht. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als flach- oder flachgeneigte Dächer (0-5 Grad) auszuführen.

Alle Dächer der Haupt- und Nebenanlagen sind intensiv oder extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mehr als 10 cm betragen muss. Mit einer Dachbegrünung gehen diverse Vorteile einher: Die Dachbegrünung dient einer naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft und besitzt hierüber hinaus ökologischen und klimatischen Wert. Damit geht auch eine Kühlung der Gebäude an heißen Tagen einher. Außerdem entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis. Zudem dient ein begrüntes Dach der Regenwasserrückhaltung, dem Erhalt der natürlichen Wasserhaushaltsbilanz und folglich der Entlastung der öffentlichen Kanalisation.

Einer Substrathöhe der Dachbegrünung von mehr als 10 cm stellt eine ausreichende Regenwasserrückhaltung sicher. In Trockenzeiten wird dort mehr Wasser für den Bewuchs gespeichert, damit dieser auch einen relevanten ökologischen Mehrwert bilden kann. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet durch die Gewerbeentwicklung können so auch ökologische Eingriffe durch die Dachbegrünung abgemildert werden.

#### Hinweis:

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind vorbehaltlich der Vorschriften zur 110-kV-Leitung auf allen Dachflächen zulässig und stehen auch der Begrünung der Dachflächen nicht entgegen. Dies entspricht auch den landesgesetzlichen Vorgaben, nach denen Photovoltaikanlagen auf Gewerbeneubauten zu errichten sind.

## Begründung

Aus Bodenschutzgründen werden unbeschichtete Dächer aus Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen. Dachterrassen sind aufgrund der Starkstromleitungen im Leitungsschutzstreifen ebenfalls unzulässig.

### **3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets von 20 % je Grundstück sichergestellt werden, die nicht zuletzt der Kompensation des hohen Versiegelungsgrades dient. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass trotz der zulässigen GRZ von 0,7 bzw. 0,8 nicht das gesamte Grundstück optisch versiegelt wirkt.

### **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.

Durch die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen auf 30 % der Fassadenseite insgesamt bzw. bis maximal 7 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche je Werbeanlage, soll die Beeinträchtigung umliegender Gebiete sowie des fließenden Verkehrs minimiert werden. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass Werbeanlagen in einem verträglichen Größenverhältnis zum Gebiet insgesamt stehen. Bei der Beleuchtung von an den Fassaden angebrachten Werbeanlagen sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes zu beachten.

### **3.5 Regenwasserableitung**

Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einer Versickerungsmulde vor. Daher wird die Regenwasserableitung entsprechend festgesetzt.

## **4 ERSCHLIEßUNG**

### **4.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie und Telekommunikation sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme geplant und hergestellt. Gleiches gilt für die Wasserversorgung, wo bestehende Leitungen in der Vörstetter Straße fortgeführt werden.

Das Oberflächenwasser des Plangebiets ist oberflächennah in eine zentrale am nördlichen Gebietsrand liegende Mulde innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft zu führen. Die Mulde, die auf eine Überlaufhäufigkeit von T=1 a dimensioniert wurde, ist über eine Rigole an den versickerungsfähigen Kies anzubinden; zudem ist ein Überlauf in die Rigole notwendig. Das Mulden-Rigolen-System wird rechnerisch auf eine Überlaufhäufigkeit von T=30 a ausgelegt.

## Begründung

---

Durch die Art der Entwässerung ist zudem gewährleistet, dass der Abfluss von der betrachteten Fläche nicht höher (sondern sogar niedriger) ausfällt als im heutigen unbebauten Zustand.

### 4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über einen Kreisverkehrsplatz an die Vörstetter Straße angeschlossen werden. Dies dient künftig auch der Erschließung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets „Langacker“. Die zur (ersten) Offenlage vorgesehene Grundstückszufahrt direkt auf die Vörstetter Straße für den östlichen Teil des Plangebiets ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Stattdessen wird der Teilbereich über eine neu zu errichtende Stichstraße, die nördlich an den vorgesehenen Kreisverkehr anschließt und am Nordrand des Plangebiets nach Osten abknickt, erschlossen. Der Kreisverkehr dient künftig auch der Erschließung des südlich angrenzenden Plangebiets „Langacker“, welches zur frühzeitigen Beteiligung noch Bestandteil dieses Verfahrens („Langacker-Weidenacker“) war. Eine Fortführung des Verfahrens „Langacker“ ist 2024 vorgesehen.

Im Weiteren ist auch der Anschluss des Gewerbegebiets an das Fuß- und Radwegenetz vorgesehen. Dazu soll straßenbegleitend zur Vörstetter Straße beidseitig je ein Fuß- und Radweg errichtet werden. Gemeinsam mit der ebenfalls dort geplanten Bushaltestelle sind die künftigen Gewerbegebiete „Langacker“ und „Weidenacker“ daher auch per Umweltverbund sehr gut erreichbar, was einen zur CO<sup>2</sup>-Einsparung vorteilhaften Modal Split ermöglicht.

## 5 UMWELTBELANGE

### 5.1 Umweltbericht

Die etwa 3,5 ha große Planfläche wird zum überwiegenden Teil ackerbaulich genutzt. Weitere relevante Strukturen sind eine Obstbaumreihe auf Grünland im Norden, eine private Grünfläche mit Grünland und Gehölzen im Nordosten sowie Baumreihen und Gebüsche entlang der Vörstetter Straße im südlichen Bereich.

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von einer Neuversiegelung von insgesamt 17.826 m<sup>2</sup> aus, welche sich vor allem negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirkt. Die Versiegelung von Boden ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Das entstehende Defizit wird (schutzübergreifend) durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Denzlingen ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist dagegen als gering bis maximal mittel einzustufen. Durch den Eingriff gehen weder natur- noch artenschutzfachlich besonders bedeutende Biotope und/oder Habitats verloren. Die vorhandenen Gehölze bleiben weitgehend erhalten. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (aus dem Ökokonto der Gemeinde) kann der Verlust an Biotoptypen vollständig kompensiert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten ist aufgrund der geringen Standort- und Habitatqualität sowie unter Einbezug der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme CEF 1, CEF 2 und V 1 nicht zu erwarten. Verbots-Tatbestände (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.

## Begründung

---

Auch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind nicht zu erwarten. Den Erfordernissen des Klimaschutzes nach BauGB wurde soweit als möglich Rechnung getragen.

Der Standort ist aufgrund der hauptsächlich geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit sowie der relativ geringen Empfindlichkeit der angrenzenden Flächen (Gewerbegebiet, Ackerflächen in intensiver Nutzung) für das Vorhaben gut geeignet. Ein alternativer Standort, der geringere Eingriffe in den Naturhaushalt erzeugen würde, konnte nicht ermittelt werden.

### 5.2 Immissionsschutz

Geplant ist ein Gewerbegebiet, welches sich ausschließlich in der Nachbarschaft von bestehenden Gewerbegebieten befindet. Wohngebiete sind in der näheren Umgebung keine vorhanden. Die Entfernung zur Wohnbebauung im Baugebiet Mattenbühl beträgt mindestens ca. 340 m, wobei sich auf der Strecke dazwischen sowohl ein im Bebauungsplan „Geringfeldele Süd“ festgesetztes Gewerbegebiet als auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet befinden, welches durch den Bebauungsplan „Geringfeldele Süd – 2. BA“ festgesetzt wird.

### 5.3 Starkregenereignisse

Zur Konkretisierung der Karten des kommunalen Starkregenmanagements für den Bereich Weidenacker wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt. Es ergeben sich im geplanten Gewerbegebiet im Starkregenfall Überflutungstiefen von 5-10 cm, auf den Grünflächen stellenweise von 10-50 cm. Maßgebliche nachteilige Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind nicht ersichtlich. Auf den beigegeführten Erläuterungsbericht wird verwiesen.

## 6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung der Planung wird ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung durchgeführt. Dieses erfolgt aufgrund der räumlichen Nähe zum Flurneuerordnungsverfahren „B3“ bzw. aufgrund von Überschneidungen auch in Abstimmung mit dem Amt für Flurneueordnung.

## 7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich:	35.369 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	18.715 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	5.816 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radwege:	2.374 m <sup>2</sup>
Grünflächen insgesamt:	8.464 m <sup>2</sup>
- öffentlich	3.811 m <sup>2</sup>
- Versickerung (öffentlich)	1.353 m <sup>2</sup>
- privat	3.300 m <sup>2</sup>

Denzlingen, 18.03.2024

  
Markus Hollemaier, Bürgermeister

