

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	2
1.3	Ziele der Raumordnung.....	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Bestehende Rechte	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3	Anzahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen	6
2.4	Bauweise	6
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	6
2.6	Garagen, Carports und Stellplätze	6
2.7	Ökologische Maßnahmen	7
2.8	Verkehrsflächen	7
2.9	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	7
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung	7
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	8
3.3	Einfriedungen und Mauern	8
3.4	Werbeanlagen	9
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	9
3.6	Entwässerung	9
4	UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN	9
5	VER- UND ENTSORGUNG	10
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	10
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	10

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke 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. In den vergangenen Jahren gab es von Seiten mehrerer ortsansässiger Gewerbebetriebe Interessensbekundungen nach Erweiterungsmöglichkeiten für deren Betriebe. Zur Deckung des örtlichen Bedarfs strebt die Gemeinde insbesondere im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung an, neben der Entwicklung neuer Flächen, auch brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Am westlichen Rand des Gewerbegebiets „Türleacker“ der Gemeinde Denzlingen befindet sich ein brachgefallener ehemaliger Gärtnereibetrieb in direktem Anschluss an die Bestandsbebauung. Seit der Betriebsaufgabe der Gärtnerei in der Markgrafenstraße hat auch für diese Fläche ein angrenzender Gewerbebetrieb Interesse bei der Gemeinde angemeldet, die Fläche zur Betriebserweiterung nutzen zu können.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und um der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können, sollen dort nun gewerbliche Bauflächen entstehen. Hierzu soll der Bebauungsplan „Türleacker Nord“ im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete „Türleacker“ und „Türleacker-West“ aufgestellt werden.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen der ortsansässigen Unternehmen durch Ausweisung von entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen zur Umsiedlung, Neugründung oder Erweiterung
- Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort und Stärkung der lokalen Wirtschaft
- Nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung durch Nachnutzung von bereits bebauten Grundstücken bzw. baulich genutzter Grundstücke
- Bündelung von Gewerbebetrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Arrondierung des Ortseingangs

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Denzlingen, im Anschluss an gewerblich genutzte Flächen des bestehenden Gewerbegebiets „Türleacker“. Es umfasst die Flurstücke mit Nrn. 5894, 5895, 5899 und 5900. Im Süden wird es durch die Markgrafenstraße begrenzt, im Osten schließt es an gewerblich genutzte Flächen an. Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die bisherige Nutzung im Plangebiet, eine Gärtnerei, wurde inzwischen aufgegeben. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung.

Begründung



Darstellung des Plangebiets, o. M..

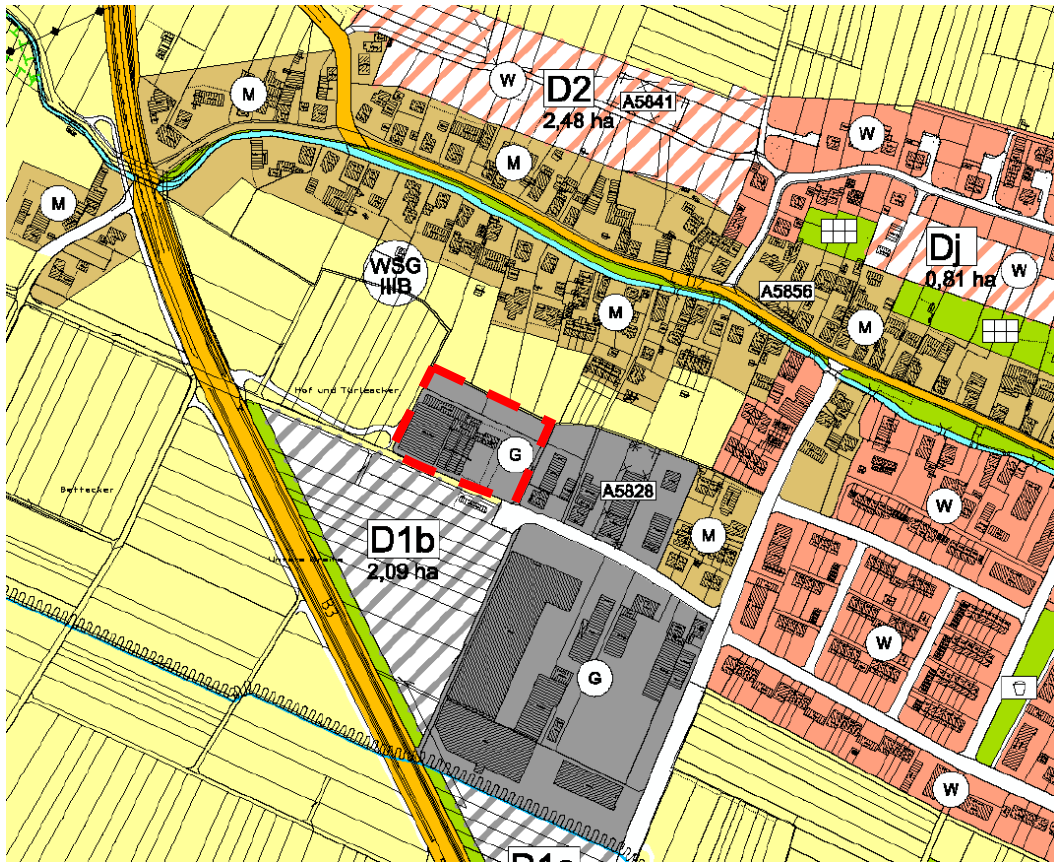
1.3 Ziele der Raumordnung

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

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich Gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Begründung



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

1.5 Bestehende Rechte

Am östlichen Rand des Plangebiets wird der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Türleacker“ auf Flurstück Nr. 5900 überlagert. Bislang wird hier ein Gehweg festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Türleacker Nord“ soll der Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und erweitert werden, um perspektivisch die hinterliegenden Flächen erschließen zu können.

Für das weitere Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die baurechtliche Situation beurteilt sich damit überwiegend nach § 35 BauGB (Außenbereich).

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wird zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen.

Begründung

Verfahrensablauf:

04.02.2020	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 des Vorentwurfs.
21.02.2020 bis 23.03.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (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
___.__.____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da der Bebauungsplan der Schaffung von zusätzlichen gewerblichen Bauflächen für handwerkliche Betriebe und produzierendem Gewerbe dienen soll. Anlagen für sportliche Zwecke entsprechen demnach nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans. Insbesondere sind diese aufgrund der bestehenden sportlichen Betriebe im direkten Umfeld nicht gewünscht. Auch Tankstellen stehen der Zielsetzung der Planung entgegen. Sie erzeugen in hohem Maße Emissionen und stehen einer sinnvollen Weiterentwicklung des Gewerbegebiets „Türleacker“ entgegen. Denzlingen verfügt darüber hinaus an zwei exponierten Standorten bereits über Tankstellen, sodass kein zusätzlicher Bedarf vorhanden ist.

Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten stehen ebenfalls in Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung und haben darüber hinaus negative städtebauliche Auswirkungen (Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben an den Ortsrand, Kaufkraftabfluss vom Ortszentrum, Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben aufgrund höherer Flächenproduktivität), die auch dem gemeindlichen Ziel der Stärkung des Ortszentrums Denzlingens entgegenstehen. In direkter räumlicher Nähe zum Baugebiet befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt, der erst vor kurzem erweitert wurde. Damit ist auch eine ausreichende Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Plangebiets vorhanden. Daher werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen der Zielsetzung der Bereitstellung gewerblicher Grundstücke entgegen. Dies betrifft Wohnnutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

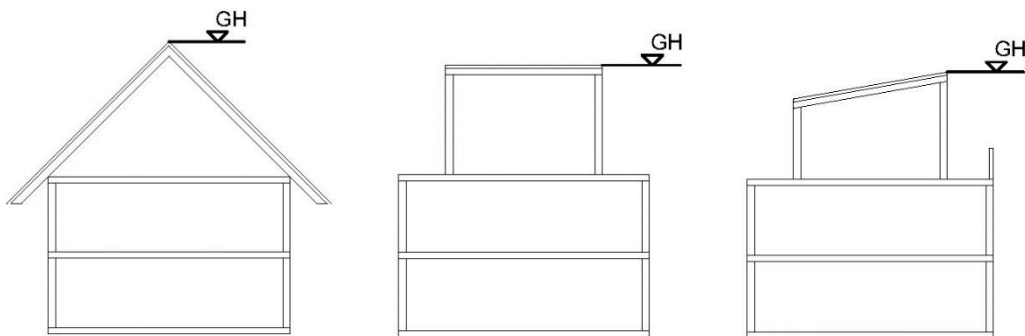
Begründung

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen mitzurechnen. Um mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden bebaubaren Grund und Boden sparsam umzugehen, ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung lt. Bauvorschriften) erfolgen.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan sieht vor, die Zahl der Vollgeschosse für das gesamte Plangebiet auf drei festzulegen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird auf 11,50 m festgesetzt. Damit soll den Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, ihre Grundstücke wirtschaftlich und flexibel zu nutzen. Die Festsetzung orientiert sich an den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans „Türleacker-West“. Damit wird auch eine mit der Umgebung verträgliche Bebauung sichergestellt.

Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der Dachfläche.



2.4 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung können ein optimaler Betriebsablauf und eine Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der angestrebten Nutzung ermöglicht werden. Dennoch wird die Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung durch die Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 50,0 m sowie durch die Einhaltung von Grenzabständen geringgehalten.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und den Grundstückseigentümern gleichzeitig die Möglichkeit zu geben, die Anordnung gewerblicher Nutzungen und Gebäude entsprechend ihrer Erfordernisse zu organisieren.

Die unbebauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen, um den Umweltbelangen (Klima, Grundwasser, etc.) Rechnung zu tragen. Der Mindestbegrünungsanteil stellt nicht zuletzt sicher, dass nicht der optische Eindruck einer Vollversiegelung der Fläche erfolgt.

2.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Bereich an den öffentlichen Flächen einsehbar und offen zu gestalten. Offene KFZ-Stellplätze, nicht-überdachte Fahrradstellplätze und Nebenanlagen

Begründung

nach § 14 (2) BauNVO sind auch zwischen der südlichen Baugrenze und der Markgrafentraße unzulässig, um zu vermeiden, dass diese direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden und hierdurch Konflikte mit dem fließenden Verkehr entstehen. Zudem ist diese in Hinblick auf die städtebauliche Qualität des Gewerbegebiets abzulehnen.

2.7 Ökologische Maßnahmen

Um den Boden zu schützen und eine Verschmutzung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet Mauracher Berg mit Kupfer- oder Bleiionen zu vermeiden, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Materialien nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestalten ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht auszubilden, sodass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.8 Verkehrsflächen

Mit der Verkehrsfläche im Westen des Plangebiets soll eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke des Plangebiets ermöglicht werden. Wendemöglichkeiten für LKW sind hier berücksichtigt. Gleichzeitig kann mit der Verkehrsfläche eine mögliche langfristige bauliche Weiterentwicklung in Richtung Norden erschlossen erhalten. Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert um Begegnungsverkehr und die Unterbringung eines Gehweges zu ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert; eine ökonomisch effiziente Erschließung ist durch die Nutzung bestehender Erschließungsanlagen gewährleistet.

2.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der östliche Rand der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Plangebietsgrenze wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Grundstücke östlich des Plangebiets sind bereits über die Markgrafentraße erschlossen. Hier soll in Hinblick auf die Vermeidung einer Mehrfacherschließung keine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zu den östlich angrenzenden Grundstücken erfolgen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Flach- oder Pultdächer auszubilden. Dabei darf die Dachneigung maximal 20° betragen. Da sich die zulässige Gestaltung der Dächer am Bestand sowie dem angrenzenden Bebauungsplan „Türleacker-West“ orientiert, wird gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern eine flexible Gestaltung ihrer Betriebsgebäude ermöglicht. Nicht zuletzt wurde die Begrenzung der Höhe auch unter Berücksichtigung einer weiter nördlich angrenzenden Wohnbebauung gewählt, um hier einen städtebaulich verträglichen Übergang zu schaffen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind auf allen Dächern zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Sie sind direkt, d.h. ohne

Begründung

Aufständering, auf dem Dach anzubringen oder in die Dachfläche zu integrieren und blendfrei auszuführen, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn ausgehen.

Abweichend hiervon ist eine Aufständering von maximal 1,5 m auf flach- oder flachgeneigten Dächern zulässig, wenn sie von der Außenwand mindestens 1,0 m einrücken. Unterer Bezugspunkt für die Aufständering ist die Oberkante der jeweiligen Dachfläche (nicht Oberkante Dachaufkantung). Bei Pultdächern ist eine Aufständering nicht zulässig, da aus gestalterischen Aspekten die Neigung des Daches genutzt werden kann und soll.

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flach- oder flachgeneigte Dächer (0° bis 10° Dachneigung) auszubilden und extensiv zu begrünen. Diese Dachform wird festgesetzt, damit sich Garagen und Carports gestalterisch gegenüber den Hauptgebäuden unterordnen. Die Dachbegrünung dient einer naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft und besitzt einen ökologischen und klimatischen Wert. Es dient der Regenwasserrückhaltung und der Entlastung der öffentlichen Kanalisation. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig, da sie die Dachfläche bei der geringen zulässigen Dachneigung zu stark dominieren würden. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten (z. B. Aufzugschächte, Lüftungsschächte etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m und Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind von der Außenwand min. 1,50 m einzurücken. Eine Aufständering der energieerzeugenden Aufbauten darf max. 1,50 m Höhe betragen. Diese Festsetzungen erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Anlagen baulich untergeordnet in Erscheinung treten und die Gewerbetreibende die Gebäude dennoch entsprechend ihrer betrieblichen Abläufe frei gestalten können.

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 Mindestbegrünung des Plangebiets entsprechend der Ortsrandlage sichergestellt werden.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Ein negatives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der hierzu ausgerichteten privaten Flächen soll hierdurch vermieden werden.

3.3 Einfriedungen und Mauern

Angestrebt ist ein offenes, einladendes Gebiet für Gewerbebetriebe. Um dies auch gestalterisch zu unterstreichen, sind Einfriedungen entweder sightdurchlässig zu gestalten oder wahlweise durch Hecken einzugrünen. Gleichzeitig haben die Betriebe durch die gewählten Festsetzungen die Möglichkeit ihre Grundstücke ausreichend abzugrenzen, ohne sich blickdicht abzuschotten.

Da das Plangebiet direkt an öffentliche Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzt, ist zur Vermeidung von Konflikten durch in die Verkehrsfläche hineinragende Einfriedungen oder Hecken, ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 0,5 m einzuhalten.

Begründung

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig, um eine Störung der angrenzenden Baugebiete in den Nachtstunden zu vermeiden.

Durch die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen auf 5 % der Fassadenfläche bzw. max. 7 m² der Ansichtsfläche je Fassadenseite, soll die Beeinträchtigung umliegender Gebiete minimiert und die städtebauliche und gestalterische Qualität in ästhetischer Natur gesichert werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger, Fahnenmasten und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind unzulässig, da sie negative Auswirkungen auf die die umliegende Bebauung haben.

Freistehende Werbepylone zur Präsentation der ansässigen Unternehmen sind auch zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Durch die Festsetzungen soll die städtebauliche und gestalterische Qualität in ästhetischer Natur des Gebiets gesichert werden.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Damit „oberirdischen Leitungen“ nicht das städtebauliche Erscheinungsbild / Ortsbild beeinträchtigen, sind Niederspannungsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

3.6 Entwässerung

Als Grundlage für die Festsetzungen zur Entwässerung wurde eine Ausarbeitung durch den Entwässerungsplaner erstellt. In dieser wurde die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Systeme ermittelt und überprüft. Die Festsetzungen zur Einleitung des Abwassers bzw. Regenwassers in die Kanalisation finden ihre Begründung in den Ansprüchen an die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen. Sie wurden im Weiteren mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Die zukünftige Bebauung im Plangebiet wird an das bereits vorhandene Entwässerungssystem bzw. -netz des Gewerbegebiets „Türleacker-West“ angeschlossen. Daher orientieren sich die hier gewählten Festsetzungen, entsprechend der Empfehlungen des Entwässerungsplaners sowie der Unteren Wasserbehörde, an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Türleacker-West“.

4 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan wird durch das Büro Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg, der erforderliche Umweltbericht erstellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Dementsprechend sind in dem Umweltbericht auch die notwendige naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung enthalten.

Überwiegend werden durch das Vorhaben Biotoptypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung beansprucht (Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktur, Zierrasen, kleine

Begründung

Grünflächen etc.). Stellenweisen gehen jedoch durch den Eingriff auch natur- und artenschutzfachlich höherwertige Biotope und/oder Habitate wie eine sich über die ganze Vorhabensfläche erstreckende Gehölz- bzw. Gebüschstruktur verloren. Weiterhin wirkt sich die Neuversiegelung negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (aus dem Ökokonto der Gemeinde Denzlingen) 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 Ausgleichsmaßnahmen sowie der Vermeidungsmaßnahme 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.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Alle Infrastruktureinrichtungen der Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas-, Telefon-, Haus- und Grundstücksanschlüsse etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht notwendig.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	7.576 m ²
davon:		
Gewerbegebiet	ca.	6.459 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	1.117 m ²

Begründung

Denzlingen, __.__.____

Markus Hollemann, Bürgermeister

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen – Vörstetten – Reute

– als Planverfasser –

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Denzlingen übereinstimmen.

Denzlingen, __.__.____
Markus Hollemann, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____.

Denzlingen, __.__.____
Markus Hollemann, Bürgermeister