

GEMEINDE

DENKINGEN

GEMARKUNG

DENKINGEN

LANDKREIS

TUTTLLINGEN

Bebauungsplan

>> HOZENBÜHL <<

beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

| Ziffer | Inhalt |
|---------------|--|
| 1. | Allgemein |
| 2. | Erfordernis der Planaufstellung |
| 3. | Abgrenzung des Plangebietes |
| 4. | Verfahrensweg |
| 5. | Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen |
| 5.1 | Flächennutzungsplan |
| 5.2 | Rechtskräftige Bebauungspläne |

| Ziffer | Inhalt |
|---------------|---|
| 6. | Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung |
| 7. | Planungskonzept |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung |
| 7.3 | Bauweise |
| 7.4 | Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten |
| 7.5 | Verkehr |
| 7.5.1 | Verkehrliche Erschließung |
| 7.5.2 | Öffentlicher Personennahverkehr |
| 7.5.3 | Landwirtschaftlicher Verkehr |
| 7.5.4 | Ruhender Verkehr |
| 7.5.5 | Fußgängerverkehr |
| 8. | Ver- und Entsorgung |
| 8.1 | Wasserversorgung |
| 8.2 | Abwasserableitung |
| 8.3 | Stromversorgung |
| 8.4 | Fernmeldetechnik |
| 8.5 | Abfall, Wertstoffe |
| 9. | Artenschutz |
| 10. | Umweltprüfung |
| 11. | Bodenordnung |
| 12. | Geologie |
| 12.1 | Archäologische Denkmalpflege |
| 13. | Örtliche Bauvorschriften |
| 13.1 | Dachformen, Dachneigung |
| 13.2 | Einfriedung |
| 13.3 | Außenantennen und Versorgungsanlagen |
| 13.4 | Werbeanlagen |
| 14. | Städtebaulichen Daten |
| 14.1 | Flächenbilanzierung |
| 14.2 | Grundflächenzahl |
| 14.3 | Geschossflächenzahl |
| 14.4 | Anzahl der Wohngrundstücke |
| 15. | Zeitliche Realisierung |

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Denkingen hat derzeit ca. 2.700 Einwohner und liegt zwischen Großem Heuberg und Baar, direkt unterhalb des Klippenecks. Wie im ganzen Bereich des Heubergs, ist auch in Denkingen eine Vielzahl an Gewerbetreibender vorhanden, die in ihren Größen teilweise sehr unterschiedlich ausgeprägt sind.

Denkingen besticht durch seine idyllische Lage unterhalb des Klippenecks und durch seine ländlich, landschaftlich attraktive Lage. Das Gemeinwesen ist in Denkingen noch besonders stark ausgeprägt.

Das Gebiet „Lehräcker“ stellt seit Jahren die Fläche für Wohnbauentwicklung in Denkingen dar. Nachdem in den Jahren 2016 bis 2018 die beiden letzten Bauabschnitte des Baugebiets erschlossen wurden, sind hier alle kommunalen Grundstücke verkauft und zum großen Teil auch bebaut. Somit kann die Gemeinde Denkingen in naher Zukunft keine gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücke mehr anbieten. Auch unbebaute Grundstücke, die in privatem Eigentum stehen, sind nur wenige vorhanden und kaum zu aktivieren.

Die weitere Wohnbauentwicklung ist für Denkingen elementar wichtig, um die bestehenden Infrastrukturen (Kindergarten, Vereinsarbeit usw.) erhalten zu können und um für ein entsprechendes Potential an Arbeitskräften und Facharbeitern für die Industrie im Ort und der Umgebung Sorge zu tragen. Gleichzeitig soll der Abwanderung von jungen Familien entgegengetreten werden.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen dazu entschlossen, das Plangebiet „Hozenbühl“ als künftige Wohnbaufläche auszuweisen und damit für die nächsten Monate eine Wohnbauentwicklung gewährleisten zu können. Dadurch können 9 neue Wohnbaugrundstücke entstehen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat am 16.04.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet >>Hozenbühl<< einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Gleichmaßen wurde beschlossen, dass dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB – ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligungsphase nach § 4 (1) und 3 (1) BauGB – aufgestellt werden soll.

Die Gemeinde Denkingen möchte damit nun in die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Bereich >>Hozenbühl<< einsteigen.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplans >>Hozenbühl<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert und betroffen:

5251, 5255 und 5258

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat am 16.04.2019 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Hozenbühl<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften parallel dazu zu erlassen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gewählt, da die Maßnahmen vor allem der Schaffung neuer Wohnbauflächen, angrenzend an bestehende Wohngebiete, dienen. Somit ist hier eine Vorgabe erfüllt, wonach sich diese Flächen an sich im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen müssen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Spaichingen ist das Gebiet als „Wohn- und Mischbaufläche“ ausgewiesen.

Durch eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB kann auf eine erneute detaillierte Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Gleichermäßen wird auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie auf eine Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB verzichtet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist aus folgenden Gründen möglich:

- Für die geplanten Nutzungsarten ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG notwendig.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000 - Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 1.800 m² unter dem Grenzwert von 10 000m².

Berechnung:

| | | | |
|----------------|----------------------------|---|----------------------------|
| WA-Flächen: | 4.600 m ² | | |
| GRZ 0.4 | | | |
| Grundfläche WA | 4.600 m ² x 0.4 | = | 1.840 m² |

| | | | |
|--------------|--|--|----------------------------|
| Summe | | | 1.840 m² |
|--------------|--|--|----------------------------|

In der Gemeinderatsitzung am 19.05.2020 wurden die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und anschließend die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Gleichmaßen wurde die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Nachdem diese beiden Verfahrensschritte durchgeführt wurden, wurden die Anregungen gesammelt, aufgearbeitet und dem Gemeinderat am 15.09.2020 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Anschließend wurden der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

5. **BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN**

5.1 **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Denklingen bildet mit der Stadt Spaichingen und weiteren benachbarten Gemeinden eine Verwaltungsgemeinschaft deren Aufgabenfeld u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans liegt.

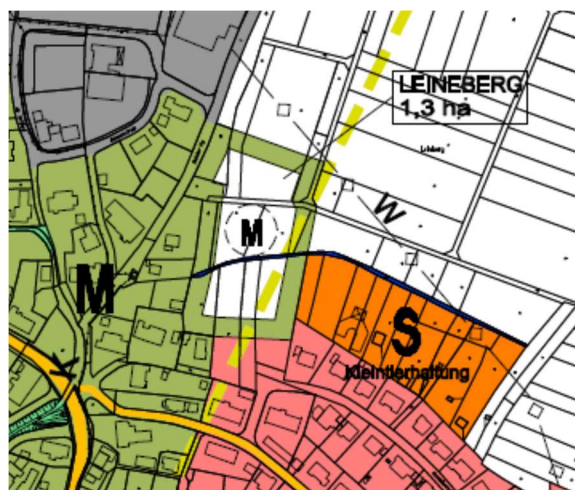


Bild 1: Auszug aus dem aktuellen FNP

Das Plangebiet >>Hozenbühl<< ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft als „Wohnbaufläche“ (südlicher Teil an der Straße „Hozenbühlstraße“) und als „Mischbaufläche“

(nördlicher Teil) ausgewiesen. Im Rahmen des FNP-Verfahrens hatte das Gebiet den Arbeitsnamen „Leineberg“.

Damit ist die Planung in wesentlichen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung des FNP im Zuge der Berichtigung nach § 13b BauGB wird im nächsten anstehenden Verfahren zum FNP durchgeführt. Eine Genehmigung der Planung ist somit nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Hozenbühl“ an.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT UND NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Denkingen nördlich anschließend an die bestehenden Ortsstraßen „Hozenbühl“.

Der zu überplanende Bereich des Gebiets ist landwirtschaftlich genutzt und als Wirtschaftswiesen bewirtschaftet. Insgesamt ist das Plangebiet ausgeräumt.

Im Norden grenzt ein offener Graben an die Wiesen an.

Die Wertigkeit wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag fachspezifisch detailliert dargestellt.

Das Plangebiet ist im Bereich der Planung insgesamt relativ flach und nach Westen hin abfallend.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in der Art der baulichen Nutzungen als Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass die bereitstehenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen werden.

Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeit setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeiten fest.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten begründen sich aus den örtlichen Strukturen und Begebenheiten sowie aus der ländlich geprägten Struktur von Denkingen. Gleichermäßen ist hier auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet nach Lage und

topographischer Höhenlage keine unmittelbaren Verbindungen zum Ortskern hat und somit Nutzungen, die eine zentrale Lage benötigen, hier nicht sinnvoll sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen, diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und im Bereich des Ortskerns ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der ländlichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke werden in der Planung generell ausgeschlossen, da mit dem Gebietscharakter solche Anlagen, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet sind, nicht vereinbar wären. Hierzu ist anzumerken, dass auch diese Anlagen sinnvoller Weise im Ortskern oder Ortskern nah angesiedelt werden sollten. Gleichmaßen gilt dies für Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzung ist hier sinnvoll und sollte ausschließlich im Bereich der Ortsmitte angesiedelt sein.

Nicht störende Gewerbebetriebe werden auch ausgeschlossen, da nach aktueller Rechtsprechung (allerdings noch nicht höchstrichterlich bestätigt) im beschleunigten Verfahren nach § 13 b darauf zu achten ist, dass keine das Wohnen störenden Nutzungen möglich sind (vgl. Beschluss vom 09.05.2018 (Az. 2 NE 17.2528) BayVGH).

Abweichend dazu hat sich der Gemeinderat die Möglichkeit der Betriebe für Beherbergungswesens offengelassen. Hier sollen Ferienwohnungen möglich sein. Aus diesem Grunde sind hier Zulässigkeiten im Rahmen von Einzelfallentscheidungen zu treffen. Betriebe des Beherbergungswesens sind deshalb ausnahmsweise zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aus der bebauten Umgebung des Plangebiets wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab vorgegeben. Die künftigen Baukörper entwickeln sich mit ihren Dimensionen am angrenzenden Bestand, der topographischen Situation und der Struktur der Ortschaft und werden durch Festsetzung von maximalen Zahlen der Vollgeschosse fixiert.

Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), in Verbindung mit den Grundstücksgrößen, entspricht die Planung sowohl den Vorstellungen künftiger Bauinteressenten wie auch den Zielen der Regional- und Landesplanung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Im gesamten Bereich des Plangebiets wird eine überwiegend 2-geschosige Bebauung festgesetzt. Um die Volumina künftiger Gebäude zu begrenzen, werden maximale Firsthöhen für jedes einzelne Baugrundstück festgesetzt. Diese Höhe wird auf Meter über Normalnull (m.ü.NN) bezogen angegeben. Mit den Festsetzungen wird das Ziel der Weiterführung

der bestehenden Strukturen verfolgt und somit auch eine städtebauliche Integration erreicht. Zur Begrenzung der Volumina und Bewohnerzahl von Gebäuden setzt die Planung für das Plangebiet fest, dass je Gebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig sein sollen.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt, um den Charakter der umgebenden Bebauung Hozenbühl aufgreifen zu können und eine gute ökologische Durchgrünung des Gebiets zu erreichen. Dabei wird die Bauform auf Einzelhaus begrenzt.

7.4 Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten

Zur Vermeidung punktueller Anhäufungen von Wohneinheiten und dem damit verbundenen punktuell massiven Verkehrsaufkommen wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 3 Wohneinheiten festgesetzt (vgl. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

7.5 Verkehr

7.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets >>Hozenbühl<< erfolgt über die bestehende Straße „Hozenbühlstraße“. Die Ausbaubreite der neuen Planstraße A – als Hauptachse im Plangebiet“ ist mit 5,5 m vorgesehen. Parallel zur Straße wird ein separater Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen. Die Straßenparameter sind insgesamt ausreichend, um den weiteren Verkehr mühelos aufnehmen zu können.

Zur Verdeutlichung dieses Ansatzes wurden die angenommenen Verkehrsströme ausführlich betrachtet und bewertet.

Folgende Ergebnisse wurden hier ermittelt:

| | Maximum | Minimum | Mittel |
|-----------------|---------|---------|--------|
| Wohneinheiten | 27 | 9 | 18 |
| Einwohner / WE | 3,0 | 2,0 | 2,5 |
| Einwohner | 81 | 18 | 45 |
| Wege / EW | 3,2 | 2,5 | 2,9 |
| Anzahl der Wege | 259 | 45 | 131 |

| | | | |
|---|------------|-----------|-----------|
| Anteil Fuss | 15% | 13% | 14% |
| Anteil Rad | 17% | 14% | 15% |
| Anteil ÖPNV | 6% | 4% | 5% |
| Anteil PKW | 69% | 62% | 66% |
| | | | |
| KFZ-Fahrten / EW | 2,21 | 1,55 | 1,91 |
| | | | |
| PKW-Besetzung | 1,2 | 1,1 | 1,2 |
| | | | |
| KFZ-Aufkommen | 149 | 25 | 72 |
| | | | |
| Besucherfahrten 0,15 pro WE | 4 | 1 | 3 |
| | | | |
| Ver- u. Entsorg. 3%-EW- Verk. | 2 | 1 | 1 |
| | | | |
| Sonstige Fahrten 5%- EW-Verk | 4 | 1 | 2 |
| | | | |
| Gesamtsumme | 159 | 28 | 78 |
| | | | |
| Berechnung Maximal- last | | | |
| | | | |
| Morgens (10 % Spitzen- last) Quellverkehr | 16 | 3 | 8 |
| | | | |
| Abends (10 % Spitzen- last) Zielverkehr | 16 | 3 | 8 |

Die Berechnung zeigt, dass der zusätzliche Verkehr auf der Straße „Hozenbühlstraße“ in Spitzenzeiten (morgens 6 Uhr bis 7 Uhr und abends 16 Uhr bis 18 Uhr) um ca. 8 Fahrzeuge/Stunde (Mittelwert) zunehmen wird. Selbst wenn alle Gebäude mit maximal möglicher Wohneinheitenanzahl errichtet würden, wäre in den Spitzenzeiten nur ein Anstieg der Straßenbelastung von 16 Fahrzeugen / Stunde zu erwarten. Dieser Mehrverkehr ist als gering anzusehen. Der Gemeinderat hat durch die Prognose des zusätzlichen Verkehrs und damit verbunden den zusätzlichen Immissionen durch den Straßenverkehr nachgewiesen, dass keine unzumutbaren Situationen entstehen werden und keine weiteren Begutachtungen notwendig sind.

7.5.2 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Planbereichs >>Hozenbühl<< an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehenden Haltestellen an der Ortsdurchfahrt. Die Erreichbarkeit aus dem Plangebiet ist in einer akzeptablen Entfernung von 5 bis 10 Minuten gegeben. Der ÖPNV wird nicht in das Baugebiet geführt.

7.5.3 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht tangiert.

7.5.4 **Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke sind so bemessen, dass der ruhende Verkehr auf privaten Flächen untergebracht werden kann.

Dazu setzt die Planung fest, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind. Die Planung geht damit über die Forderungen der Landesbauordnung BW (1 Stellplatz / Wohneinheit) hinaus. Der Gemeinderat hat in seinen städtebaulichen Überlegungen die Sicherheit auf öffentlichen Straßen hoch bewertet und 1 Stellplatz/Wohneinheit als zu wenig erachtet. Eine ungeordnete Parkierung auf öffentlichen Straßen wäre die Folge.

7.5.5 **Fußgängerverkehr**

Das Plangebiet wird teilweise mit separaten Fußwegen versehen. Der künftige Verkehr wird ausschließlich Ziel- und Quellverkehr sein, so dass sich hier nur sehr wenige Fahrten ableiten lassen. Dennoch wird ein separater Fußweg straßenbegleitend ins Gebiet geführt. Die Verbindung zum Ortswegenetz ist durch den Fußweg in der „Hozenbühlstraße“ gegeben.

8. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen halten in Verbindung mit den örtlichen Wasserleitungsrohren ausreichende Kapazitäten vor, um das Plangebiet mengen- und druckmäßig ausreichend zu versorgen. Das Plangebiet kann hier an die Leitung in der Straße „Hozenbühlstraße“ angeschlossen werden.

8.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet >>Hozenbühl<< wird im Mischsystem entwässert. Die Abwässer können über einen neu herzustellenden Mischwasserkanal in einen bestehenden Kanal in der „Hozenbühlstraße“ abgeleitet werden.

Die konkrete Entwässerung wird im laufenden Verfahren mit dem Umweltschutzamt abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die Netze BW GmbH durch Anschluss an ihr vorhandenes Stromnetz.

Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

Die Gemeinde wird durch enge Koordination aller an der Erschließung des Plangebiets Beteiligten eine ökonomische Umsetzung anstreben.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Tuttlingen, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Tuttlingen sichergestellt.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

Ein umfangreicher Umweltbericht ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch die RIP GmbH erstellt und liegt der Begründung als Anlage bei.

10. UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange gem. BauGB § 1 Abs. 6 geprüft und im Umweltbericht dargestellt.

Folgende Umweltbelange sind gesondert zu behandeln:

Die als Schutzgüter genannte Belange **Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen**.

Darüber hinaus sind die Aspekte biologische **Artenvielfalt, Landschaft, europäische Schutzgutgebiete, Kultur - und Sachgüter, Emissionen**, und die **Nutzung erneuerbarer Energien** im Umweltbericht zu behandeln.

Folgende Schutzgüter wurden behandelt:

Schutzgut Mensch

Die Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Es sind intensiv genutzte Grünlandflächen. Durch die anstehende Planung werden somit Freiflächen einer Bebauung zugeführt. Die angrenzenden Gebäude werden nicht mehr Ortsrand sein, sondern die Siedlung integriert werden. Für diese Gebäude wird sich künftig die freie Flur nicht mehr unmittelbar an der Grundstücksgrenze darstellen. Dies ist allerdings bei jeder Siedlungserweiterung der Fall und stellt auch keine unzumutbare Einschränkung dar.

Gleichermaßen ist durch die Wohnbaunutzung keine Immissionsproblematik zu erkennen. Auch hinsichtlich des künftigen Verkehrs sind solche Problematiken nicht zu erkennen.

Eine unzumutbare Verschlechterung der Situation ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Durch die Überplanung der Flächen werden bisherige Offenlandflächen teilweise versiegelt. Die Planung setzt hier eine GRZ von 0,4 fest. Somit muss mit dem Verlust an Bodenfunktionen auf ca. 40 % der Fläche gerechnet werden. Nach § 13b BauGB gilt der Ausgleich als vor Eintritt des Eingriffs als bereits erbracht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Allerdings wurden in den Textteilen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen thematisiert.

Schutzgut Luft/Klima

Durch die Überbauung und Versiegelung der Flächen ist mit einer Reduzierung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die bestehenden Gebäude sind allerdings bereits als große Einschränkung für den Kaltluftabfluss zu sehen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen existent. Diese werden nach Ausführung der Planung künftig entweder versiegelt oder als Hausgärten genutzt. Die Funktionen der Wirtschaftswiese werden überwiegend verloren gehen. Nach § 13b BauGB gelten die Eingriffe als bereits ausgeglichen.

11. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebiets sichert die Gemeinde Denkingen durch Erwerb der entsprechenden Flächen.

12. GEOLOGIE

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde im Verfahren gehört. Der folgende Hinweis wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen:

„Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche von quartären Verwitterungs-/Ablagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. zu rechnen. Die Verwitterungs-/Ablagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Die Gesteine der Opalinuston-Formation neigen bei Anschnitt innerhalb von Baugrubenwänden bzw. -böschungen zu Rutschungen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Das LGRB gibt zu beachten, dass wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden sollte.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro vom LGRB empfohlen“

12.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen, so dass künftige Bauherren das gesamte architektonische Spektrum an Dachformen und Dachneigungen ausnützen können.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden Einfriedungen zugelassen. Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlich genutzter Flächen werden vorgeschrieben.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung

| Flächentyp | Fläche in m² | Fläche in ha | Anteil % |
|----------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------|
| Wohnbaufläche | 4.600 m ² | 0,46 ha | 75 % |
| Straßen – Wege | 850 m ² | 0,09 ha | 15 % |
| Retention und Gräben | 650 m ² | 0,06 ha | 10 % |
| Gesamtfläche | 6.100 m² | 0,61 ha | 100 % |

14.2 Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,4

14.3 Geschossflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet (WA) 0,8

14.4 Anzahl der Wohngrundstücke

Wohngebiet: 9

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Nach Erlangen der Rechtskraft dieser Planung wird die Gemeinde Denkingen eine Erschließung durchführen.

Aufgestellt:

Denkingen, den 31.03.2020

.....
Rudolf Wuhler
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Denkingen, den

.....
Rudolf Wuhler
Bürgermeister