


BEGRÜNDUNG

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Entwicklung des Sondergebietes	5
1.4	Städtebauliches und funktionales Entwicklungskonzept.....	5
1.5	Sondergebiet SO 1	5
1.6	Sondergebiet SO 2	5
1.7	Sondergebiet SO 3	5
1.8	Erschließung.....	6
1.9	Planungsverfahren.....	6
1.10	Flächennutzungsplan.....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise	9
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	9
2.6	Wohnungen	10
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
3.1	Dachform / Dachneigung / Gestaltung	11
3.2	Grundstücksgestaltung	11
3.3	Einfriedungen	11
3.4	Werbeanlagen	12
4	UMWELTBELANGE / GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN.....	12
4.1	Umweltbelange.....	12
4.2	Grünordnerische Maßnahmen (siehe auch: Umweltbericht).....	13
5	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (FACHBEITRAG SCHALL).....	13
5.1	Immissionen:	13
5.2	Emissionen:	14
6	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	14



BEGRÜNDUNG

7 STÄDTEBAULICHE DATEN14

**BEGRÜNDUNG**

1 ALLGEMEINES**1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Denzlingen aus dem Jahr 2006 sieht für den Bereich „Roter Brühl“ (die im FNP als Fläche D13 ausgewiesen ist) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ von ca. 3,0 ha vor. Trotz intensiver Verhandlungen der Gemeinde Denzlingen mit verschiedenen Interessenten für eine derartige Nutzung stellte sich in Gesprächen mit Investoren heraus, dass eine Teilfläche von ca. 5.000 m² für den Bedarf der Gemeinde Denzlingen und das entsprechende Einzugsgebiet ausreichend ist. Die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ soll somit auf 5.000 m² reduziert werden. Hierdurch soll eine entsprechende Nutzung weiter möglich sein. Jedoch sollen auch alternative Nutzungen möglich bleiben, um flexibel auf die Nachfragesituation reagieren zu können. Die übrigen 2,5 ha (SO2 und SO3) sollen aufgrund der großen Nachfrage für Kfz-Handel und Dienstleistungen sowie weitere branchenähnliche Nutzungen ausgewiesen werden. Die Gebietsentwicklung ist auch durch mehrere vorliegende Anfragen für Kfz-Handel und weitere branchenähnliche Nutzungen verschiedener Betriebe zur Neuansiedlung bzw. Umsiedlung begründet. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- *Nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Ausweisung von entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen zur Umsiedlung, Neugründung oder Erweiterung.*
- *Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort und Verhinderung von Kaufkraftabfluss.*
- *Bündelung Kfz-affiner Nutzungen an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort.*

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet „Roter Brühl“ mit einer Fläche von 3,0 ha ist allseitig von Verkehrsflächen umschlossen. Sie hat über die B294 und die Elzstraße (Entfernung ca. 400 m zur B294) eine direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz und ist für eine Nutzung im Zusammenhang mit Kfz-Handel und Dienstleistungen prädestiniert. Das Plangebiet grenzt an der Nordseite an das Allgemeine Wohngebiet „Heidach III“ an. Die beiden Gebiete sind durch die Straße „Zum Heidach“, die durch eine Rampe bzw. Brücke über die B294 in das Sportgebiet „Heidach“ führt, verbunden. Im westlichen Teil grenzt das Plangebiet an die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen „Käppelematten“ an. Für diese Flächen fand im Jahr 2015 ein städtebaulicher Wettbewerb statt, der in diesem Bereich entsprechend der Darstellung im FNP Wohnbauflächen vorsieht. Im östlichen Bereich grenzt das geplante Gebiet an die B294 Freiburg / Waldkirch und die Ausfahrtsrampe von der B294 Denzlingen / Elzstraße an. Die Lage und Abtrennung des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgenden Planausschnitt



BEGRÜNDUNG

Abgrenzungsplan



Luftbild



**BEGRÜNDUNG**

1.3 Entwicklung des Sondergebietes

Durch die Festsetzung der Sondergebiete sollen Nutzungen sichergestellt werden, die der Zielstellung der Clusterbildung im Kfz-affinen Bereich Rechnung trägt. Insbesondere großflächigen Kfz-Handelsbetrieben kann somit Raum gegeben werden. Um eine gegenseitige Beeinträchtigung von Wohnen und Sondergebietsnutzung zu minimieren, werden die entsprechenden Nutzungen und die höchst zulässigen Grenzwerte für Emissionen durch ein Schallgutachten ermittelt und durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mittig von der Elzstraße mit einem Stich nach Osten und nach Norden, um möglichst gute Grundstückszuschnitte für die späteren Nutzer zu erhalten.

1.4 Städtebauliches und funktionales Entwicklungskonzept

Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche von 3,0 ha mit Ausweisung Sondergebiet „Hotel“, wurde bisher kein schlüssiges Baukonzept vorgelegt bzw. geht die Fläche über den vorhandenen Bedarf für eine ausgewiesene Nutzung hinaus. Um den erforderlichen Beherbergungsbedarf im Zusammenhang mit dem Kultur & Bürgerhaus planungsrechtlich zu ermöglichen, soll im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche von ca. 5.000 m² als Sondergebiet (SO 1) mit ausgewiesen bzw. entwickelt werden. Bei Nichtbedarf sollen die Flächen Anlagen für soziale Zwecke bzw. Dienstleistungszwecken zur Verfügung stehen. Die restliche Fläche von ca. 2,5 ha soll gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet(SO 2 und SO 3) mit der Zweckbestimmung Fachzentrum für Kfz-Handel und Dienstleistungen dargestellt werden. Im Einzelnen sind folgende Nutzungen für die unterschiedlichen Sondergebiete wie folgt zulässig:

1.5 Sondergebiet SO 1

- Fremdenbeherbergung
- Anlagen für soziale Zwecke
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomische Einrichtungen

1.6 Sondergebiet SO 2

- Kfz-Werkstatt in Verbindung mit Kfz-Zubehör
- Kfz- und Zweiradhandel
- Tankstelle / Waschstraße
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

1.7 Sondergebiet SO 3

- Kfz-Werkstatt in Verbindung mit Kfz-Zubehör
- Kfz- und Zweiradhandel
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke
- Fremdenbeherbergung
- Gastronomische Einrichtungen


BEGRÜNDUNG

Die Gemeinde Denzlingen ist aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen daran interessiert, neben der Attraktivität als Wohnstandort auch die Funktion Arbeitsplatzstandort (Kombination Wohnen/Arbeiten) zu erhalten und auszubauen. Dies gilt insbesondere für zukunftsfähige Betriebe, die in diesem Gebiet angesiedelt werden sollen bzw. bereits vorhanden sind und umsiedeln möchten. Durch die gute Erreichbarkeit des Plangebietes über die Elzstraße, die Fuß- und Radwegeverbindungen und die Anbindung an den ÖPNV sind diese Voraussetzungen erfüllt.

1.8 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Haupterschließungsachse von der Elzstraße, die an das überörtliche Erschließungsnetz der L 110 bzw. der B 294 an das Straßennetz angebunden ist. Zur inneren Erschließung sind zwei Stichstraßen mit entsprechenden Wendehämmern sowie öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

1.9 Planungsverfahren

26.01.2016	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
04.02.2016 bis 07.03.2016	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Information über allgemeinen Ziele und Zwecke
25.02.2015	Zusätzlicher Erörterungstermin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
13.09.2016	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
Anschreiben vom xx.xx.xxxx	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
xx.xx.xxxx	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Beschluss des Bebauungsplanes der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.10 Flächennutzungsplan

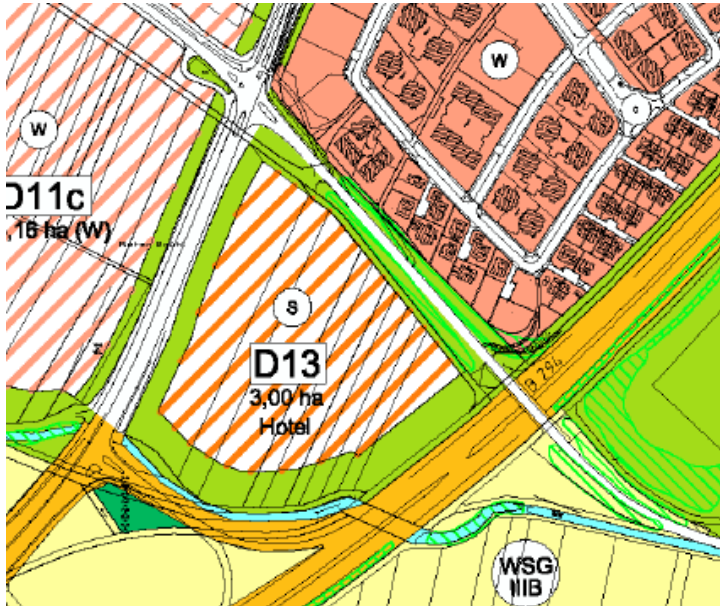
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen, Vörstetten, Reute vom 06. Juli 2006 weist für diese Fläche Sondergebiet „Hotel“ aus. Parallel zum Bebauungsplan wird für diesen Teil eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch durchgeführt, für den eine Änderung des Sondergebietes „Hotel“ in „Sonderbaufläche“ durchgeführt wird.

Planausschnitte des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung:

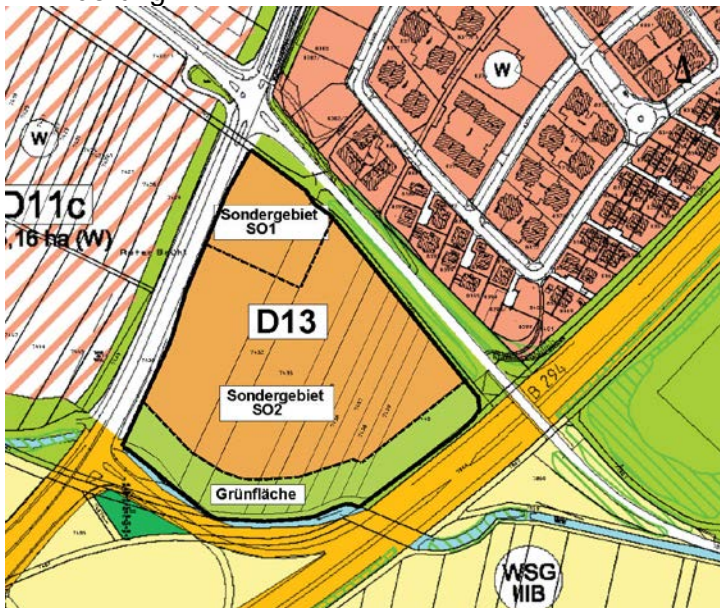


BEGRÜNDUNG

Bestand



2. Änderung



**BEGRÜNDUNG**

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit den entsprechend der Zielsetzung zulässigen Nutzungen festgesetzt. Es sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die mit ihren Emissionen die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Auf den Fachbeitrag Schall des Büros Modus Consult vom Juli 2016, welches als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird verwiesen.

2.1.1 Sondergebiet SO 1

- Fremdenbeherbergung
- Anlagen für soziale Zwecke
- Dienstleistungsbetriebe
- Gastronomische Einrichtungen

2.1.2 Sondergebiet SO 2

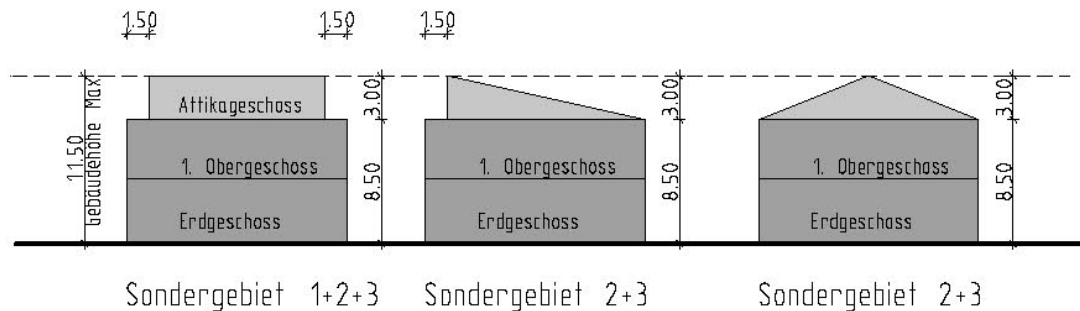
- Kfz-Werkstatt in Verbindung mit Kfz-Zubehör
- Kfz- und Zweiradhandel
- Tankstelle / Waschstraße
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke

2.1.3 Sondergebiet SO 3

- Kfz-Werkstatt in Verbindung mit Kfz-Zubehör
- Kfz- und Zweiradhandel
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke
- Fremdenbeherbergung
- Gastronomische Einrichtungen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird auf 11,50 m festgesetzt. Die Kubatur des Gebäudes wird durch ein vertikales Baufenster definiert. Zulässig sind zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 8,5 m. Bezugspunkt für die Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Gebäudemitte / Oberkante Randstein Straße. Durch die Festsetzung der Gebäude- und Traufhöhe als Beschränkung der höhenmäßigen Entwicklung der Gebäude soll eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche, bauliche Nutzung ermöglicht werden. Das vertikale Baufenster soll den Bauherren eine möglichst freie Gestaltung der Gebäude ermöglichen. Attikageschosse sind allseitig um mindestens 1,50 m zu den darunter liegenden Geschossen einzurücken. Die nachfolgende Abbildung zeigt mögliche Positivbeispiele für eine Bebauung auf:


BEGRÜNDUNG
Schemaschnitte:


2.2.2 Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. 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. Bebauungsplanvorschriften) erfolgen.

2.3 Bauweise

Zur besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind bei offener Bauweise auch Gebäudelängen von über 50,0 m. Die Festsetzung erfolgt, um einen optimalen Betriebsablauf und eine Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der angestrebten Nutzung zu ermöglichen. Eine Umsetzung wird als verträglich angesehen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen erfolgt durch Eintragung im „Zeichnerischen Teil“. Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und den Grundstückeigentümern dennoch die Möglichkeit zu geben, frei über die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu bestimmen. Die unbebauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen, um den Umweltbelangen (Klima, Grundwasser, etc.) Rechnung zu tragen. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische Pflanzen zu verwenden.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Bereich an den öffentlichen Flächen einsehbar und offen zu gestalten. Insbesondere soll die städtebauliche Qualität des Areals hierdurch sichergestellt werden. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn die Zufahrt ausschließlich über die Grundstückszufahrt und innere Fahrgassen erfolgt, um öffentliche Parkplätze nicht zusätzlich zu beschränken bzw. zu reduzieren.



BEGRÜNDUNG

2.6 Wohnungen

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, soweit diese den betrieblichen und rechtlichen Erfordernissen entspricht. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, Untergeschoss und Kellerräumen ist ausgeschlossen. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall durch die zuständige Baurechtsbehörde. Von Seiten der Gemeinde ist gewünscht, dass die Fläche entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung weitest möglich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Die Beschränkung der Wohnnutzung auf das Obergeschoss stellt sicher, dass diese nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung möglich ist und somit keine reinen Wohngebäude entstehen. Entsprechende Flächen würden ansonsten nicht der Zielnutzung zur Verfügung stehen.

**BEGRÜNDUNG**

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**3.1 Dachform / Dachneigung / Gestaltung**

- 3.1.1** Im SO 1 sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig. Damit soll der Straßenverlauf entlang der Elzstraße/ Zum Einbollen (Kreuzungsbereich) mit einer klaren Raumkante aufgenommen und den geplanten Nutzungen Rechnung getragen werden.
- 3.1.2** Im SO 2 und SO 3 sind alle Dachformen außer Tonnendächer mit einer Dachneigung von 0-33° zulässig, um den Grundstückseigentümern eine möglichst freie Gestaltung Ihrer Betriebsgebäude zu ermöglichen.
- 3.1.3** Die Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen darf 0-5° betragen, damit diese baulich untergeordnet in Erscheinung treten. Die Dächer sind extensiv zu begrünen, um einen ökologischen Ausgleich zu schaffen und Regenwasser zurück zu halten. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, wenn die Dachflächen für Sonnenkollektor- bzw. Photovoltaikanlagen genutzt werden, um der Bedeutung von regenerativen Energien Rechnung zu tragen.
- 3.1.4** Gauben, Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig, da sie die Dachfläche bei der geringen zulässigen Dachneigung zu stark dominieren würden. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind von der Außenwand min. 1,50 m einzurücken. Eine Aufständigung der energieerzeugenden Aufbauten darf max. 1,50 m Höhe betragen. Diese Festsetzungen erfolgen, um zu gewährleisten, dass die Anlage baulich untergeordnet in Erscheinung tritt.
- 3.1.5** Anlagen für die Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik müssen blendfrei ausgeführt werden, so dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung ausgehen.

3.2 Grundstücksgestaltung

- 3.2.1** Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die vorhandenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden, da es aktuell kaum Unterschiede in der Topographie gibt und diese auch zukünftig vermieden werden sollen.
- 3.2.2** Müll- und Recyclingtonnenplätze sind dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen, um die Vorbereichszonen der Grundstücke zu ordnen. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische, nicht allergene Pflanzen zu verwenden (s.Grünordnungsplan).

3.3 Einfriedungen

Entlang der Elzstraße sind natürliche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m gemessen ab Oberkante Elzstraße zulässig. Künstliche Einfriedungen sind straßenseitig blickdicht zu begrünen. Im weiteren Planbereich sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Einfriedungen sind entweder sichtdurchlässig zu gestalten oder wahlweise durch Hecken einzugrünen.

Entlang der Elzstraße soll gewährleistet werden, dass der straßennahe Bereich einsehbar und offen gehalten wird. Im rückwärtigen Bereich soll den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, Ihre

**BEGRÜNDUNG**

Grundstücke entsprechend abzugrenzen, ohne sich blickdicht abzuschotten. Angestrebt ist ein offenes, einladendes Gebiet für Handelszwecke, das dieses auch gestalterisch unterstreicht.

3.4 Werbeanlagen

3.4.1 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 24.00 Uhr zulässig, um eine Störung der angrenzenden Baugebiete in den Nachtstunden zu vermeiden.

3.4.2 Die Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche, jedoch bis max. 7m² Ansichtsfläche zulässig. Die Gesamthöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Die Angaben gelten je Fassadenseite. Hierdurch soll die Beeinträchtigung umliegender Gebiete minimiert und die städtebauliche und gestalterische Qualität in ästhetischer Natur gesichert werden.

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

3.4.4 Freistehende Werbepylone zur Präsentation des ansässigen Unternehmens und zur Preisanzeige sind auch zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze zulässig. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 6,00 m gemessen ab Oberkante Straße nicht überschreiten. Fahnenmasten zu Werbezwecken sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m mit innenliegenden Zugseilen zulässig. Die Sichtdreiecke der Straßeneinmündungen müssen berücksichtigt werden. Die Anzeige der Preisinformation im straßennahen Bereich ist für den Betrieb der Tankstelle notwendig und wird in Form einer einzelnen Anlage als vertretbar angesehen. Dem soll mit dieser Regelung Rechnung getragen werden.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Leitungen“, die das städtebauliche Erscheinungsbild / Ortsbild beeinträchtigen, sind Niederspannungsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

4 UMWELTBELANGE / GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**4.1 Umweltbelange**

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. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Entsprechend wurde zu diesem Vorhaben ein Umweltbericht erstellt, in welchem auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung sowie die artenschutzrechtlichen Belange enthalten sind.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone 3b. Nördlich des Vorhabengebietes verläuft eine gesetzlich geschützte Feldhecke. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im unmittelbaren Bereich des Vorhabens. Das gesamte Bebauungsplangebiet ist im Regionalplan als landbauwürdige Fläche ausgewiesen.

**BEGRÜNDUNG**

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von Flächen aus, die sich v.a. negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken. Überwiegend werden durch das Vorhaben nur geringwertige Biotope (Acker) beansprucht. Nur in geringem Umfang gehen auch Teilbereiche von höherwertigen Feldhecken und Gebüschten verloren. Die weiteren Schutzgüter werden insgesamt nicht erheblich durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten ist, unter Einbeziehung der durchzuführenden Vermeidungsmaßnahmen, nicht zu erwarten. Verbotstatbestände (Schädigungs- und Störungsverboten) im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

Mit Umsetzung der entsprechenden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (s. Kap. 4 der Bebauungsvorschriften) wird der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen.

4.2 Grünordnerische Maßnahmen (siehe auch: Umweltbericht)

Vorrangiges Ziel der Gemeinde Denzlingen ist es, die im Zuge des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt soweit als möglich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszugleichen. Dazu wurde im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes eine 8.755 m² große Fläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche werden nun die Maßnahmen A 1 (Anlage einer Hochstaudenfluren/Nasswiese sowie einer Nasswiese/Fettwiese) und A 2 (Pflanzung von fünf standortgerechten Laubgehölzen) durchgeführt. Im Bereich der Straßen und Gehwege werden weitere 11 Laubgehölze gepflanzt, die ebenfalls der Maßnahme A 2 zugeordnet sind. Weiterhin werden unmittelbar angrenzend an das Vorhabengebiet die Maßnahmen Bo 1 (Entsiegelung von Wirtschaftswegen), A 3 (Anlage einer Hochstaudenflur/Nasswiese), A 4 (Anlage einer Nasswiese/Fettwiese) sowie A 5 (Anlage eines Grasweges) durchgeführt. Diese Maßnahmen ergänzen bzw. erweitern die Maßnahme A 1.

Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff in die Biotoptypen vollständig ausgeglichen werden. Für das verbleibende Restdefizit hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird eine noch festzulegende Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Denzlingen verwendet.

Um artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 19 und § 44 BNatSchG zu vermeiden sind die Maßnahmen V 1 und V 2 (Verbot Roden von Gehölzen von 01.03. – 30.09.) durchzuführen.

5 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (FACHBEITRAG SCHALL)**5.1 Immissionen:**

In der Planzeichnung sind im Baugebiet Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB III bis IV) festgesetzt. An lärmzugewandten Fassaden innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen um die Beeinträchtigung durch Lärmeinflüsse für die Baugrundstücke auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989


BEGRÜNDUNG

(erschienen im Beuth-Verlag) entsprechend der in den Bebauungsvorschriften dargestellten Tabelle auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Im Baugebiet ist an Schlafräumen, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, die Belüftung zu sichern, und zwar: durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster. Hiervon darf abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

5.2 Emissionen:

Um Lärmeinflüsse für die umliegend vorhandene und zukünftige Bebauung auf ein verträgliches Maß zu beschränken, sind Lärmkontingente für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Fachbeitrag Schall ermittelten Emissionskontingente bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 erfolgen. Auf die detaillierten Berechnungsvorgaben lt. Fachbeitrag Schall und der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bis auf ein Grundstück befinden sich alle Flächen im Planungsgebiet in Hand der Gemeinde Denzlingen. Unter Umständen ist zur Bodenordnung ein amtliches Umlegungsverfahren durchzuführen.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca.	43.575 m ²
Fläche Sondergebiet 1	ca.	5.295 m ²
Fläche Sondergebiet 2	ca.	21.485 m ²
Fläche Sondergebiet 3	ca.	4.440 m ²
Straßenflächen	ca.	2.645 m ²
öffentliche Parkplätze	ca.	290 m ²
Geh- und Radwege	ca.	695 m ²
Öffentliche Grünfläche / Ausgleichsflächen	ca.	8.755 m ²

Gemeinde Denzlingen, den

Holleman, Bürgermeister