

Kurzbegründung

INHALT

1	Allgemeines.....	2
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	Flächennutzungsplan	4
1.5	Bestehende Rechte	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	5
2	Rahmenplanung	6
2.1	Infrastrukturelle Rahmenbedingungen.....	6
2.2	Städtebauliches Konzept.....	6
2.3	Verkehrerschließung.....	7
3	Planungsrechtliche Konzeption	8
3.1	Vorgesehene Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
3.3	Dachform / Dachneigung / Dachbegrünung	10
3.4	Grünflächen / Pflanzerschutz und Pflanzangebot / Umwelt.....	10
4	Bodenordnende Maßnahmen	10

Kurzbegründung

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“ („D4“) 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 2020 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. Mit der Entwicklung und Umsetzung der Flächen „D5“ und „D6“ kann das Gewerbegebiet Geringfeldele städtebaulich sinnvoll fortgesetzt und an bestehenden baulichen Strukturen angeschlossen werden.

Die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung und Realisierung der benötigten Gewerbebauflächen sollen daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Langacker – Weidenacker“ geschaffen werden.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- 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
- 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 Gewerbestandorten

Kurzbegründung

- Schaffung eines städtebaulich attraktiven Ortseingangs an einem Gewerbegebiet
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 8,5 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Denzlingen, im Anschluss an gewerblich genutzte Flächen der bestehenden Gewerbegebiete „Geringfeldele“, „Geringfeldele Süd“ und „Geringfeldele Süd 2. BA“. Die Vörstetter Straße durchläuft das Plangebiet in ostwestlicher Richtung und unterteilt es städtebaulich in einen südlichen (Fläche „D5“) und einen nördlichen Teilbereich (Fläche „D6“). Im Osten des Plangebiets, südlich der Vörstetter Straße, wird zudem die bestehende Bebauung der Firma EICHE miteinbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten durch bestehende gewerbliche Nutzungen begrenzt. Im Westen, Norden und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung.



Darstellung des Plangebiets, o. M..

Kurzbegründung

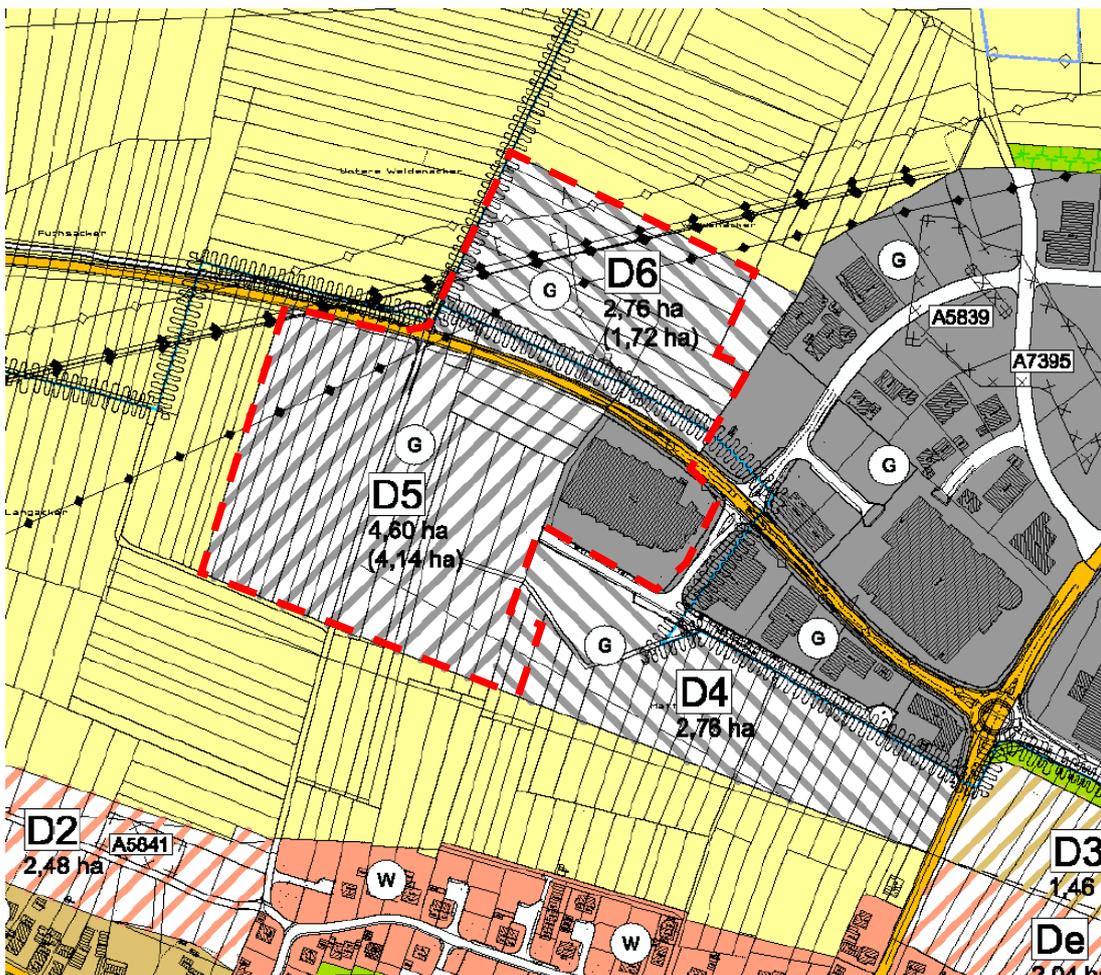
1.3 Ziele der Raumordnung

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 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen - Vörstetten - Reute aus dem Jahr 2006 stellt für den Geltungsbereich die gewerbliche Bauflächen D5 und D6 dar. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



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 südlichen Teilbereichs des Plangebiets wird der vorhandene Bebauungsplan „Geringfelde Süd“ auf Flurstück Nr. 8415 überlagert. Die bisherigen Festsetzungen

Kurzbegründung

des dortigen Gewerbegebiets sollen weitestgehend weitergeführt werden. Um eine bauliche Erweiterung am bestehenden Standort der Fa. EICHE zu ermöglichen, sind jedoch Anpassungen der Festsetzungen erforderlich.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gerinfelde Süd“ (überlagerter Bereich rotgestrichelte Linie)

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zwei-stufige 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.

Verfahrensablauf:

___:___

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 der Planziele.

___:___ bis

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB so-

___:___

Kurzbegründung

_____	wie 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 Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 Rahmenplanung

2.1 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

Verbandsammler des Abwasserzweckverbandes

Durch das Plangebiet verläuft der Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht. Eine Verlegung des Verbandssammlers ist vorgesehen. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband eine angepasste Trassenführung, die außerhalb bzw. im Randbereich des Plangebiets entlangführen soll, festgelegt.

Hochspannungsleitungen

Durch das Plangebiet verläuft eine 110 kV-Leitung der Netze-BW. Hiervon ist im südlichen Teilbereich des Plangebietes („D5“) insbesondere der westliche Rand betroffen. Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans wird mittig von Südwesten in nordöstlicher Richtung durchschnitten. Des Weiteren findet sich im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans ein Maststandort der 110 kV-Leitung. Hier sind in einem Radius von 10 m um den Standort jegliche baulichen Maßnahmen unzulässig.

Durch die Hochspannungsleitung selbst ergeben sich zudem weitere bauliche Einschränkungen. Diese beziehen sich insbesondere auf die maximal zulässige Höhe einer Bebauung. Es wurden hierzu in Vergangenheit Gespräche mit der Netze-BW geführt. Nach den bisherigen Informationen ist im Bereich des Schutzstreifens eine Bebauung grundsätzlich nur bis zu einer Höhe zwischen 7,20 m und 7,50 m möglich. Im weiteren Verfahren sollen die erforderlichen Einschränkungen in Abstimmung mit dem Netzbetreiber weiter spezifiziert werden.

Ver- und Entsorgung

Alle Infrastruktureinrichtungen der Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom-, Gas-, Telefon-, Haus- und Grundstücksanschlüsse etc. sind in der Nähe vorhanden oder können in das Plangebiet weitergeführt werden.

2.2 Städtebauliches Konzept

Durch den Bebauungsplan „Langacker-Weidenacker“ sollen bauliche Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinteilige mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die Verlagerung des Bauhofs sowie einen großflächigen Gewerbetrieb in den gewerblichen Bauflächen D5 und D6 geschaffen werden.

Kurzbegründung

Nach der städtebaulichen Konzeption wird die Ansiedlung des großflächigen Gewerbebetriebes im südlichen Teilbereich des Plangebiets („D5“) vorgesehen. Dies ist insbesondere in dem deutlich größeren Flächenpotential in „D5“ sowie durch die Restriktionen durch die im Plangebiet verlaufende Hochspannungsleitung begründet.

Im weiteren Verlauf der Vörstetter Straße soll die bauliche Entwicklung eines repräsentativen bis zu 16 m hohen Gebäudes eines größeren Gewerbebetriebes möglich sein. Im Süden des Teilbereichs „D5“ wird eine abgestufte Höhenentwicklung von bis zu 12 m vorgesehen, die sich auch an dem südöstlichen Gewerbegebiet „Geringfeldele Süd 2. BA“ anlehnt. Hier soll ein einheitlicher höhenmäßig abgestufter Übergang des Gewerbegebietes zur weiter südlich des Plangebiets befindlichen Wohnbebauung geschaffen werden.

Der Bereich nördlich der Vörstetter Straße („D6“) ist für die Ansiedlung eher kleinteiligerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgesehen. Zwar bestehen im Bereich „D6“ deutliche Einschränkungen bezüglich der Höhenentwicklung durch die diagonal verlaufende Hochspannungsleitung. Bei einer Ansiedlung kleinteiligerer Gewerbebetriebe ist es jedoch grundsätzlich leichter die gegebenen Beschränkungen baulich zu berücksichtigen. Die Höhenentwicklung in dem nördlichen Teilbereich soll sich hierbei an den 12 m des östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Geringfeldele“ orientieren.

Es ist vorgesehen, den westlichen Rand des Plangebiets durch Begrünung und Baumplantungen einzufassen und so einen Übergang in die freie Landschaft im Westen zu bilden. Die Begrünung und Baumpflanzungen sollen dabei entlang der Vörstetter Straße in Richtung Osten weitergeführt und mit den Grünstrukturen im vorhandenen Gewerbegebiet eine Verbindung schaffen. Zusammen mit einer städtebaulichen Dominante im Bereich „D5“ die eine architektonische Qualität aufweist, kann so ein ansprechender Ortseingang geschaffen werden.

2.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des südlichen Teilbereichs des Plangebiets („D5“) ist zum einen durch eine Verlängerung der Marie-Curie-Straße vom Gewerbegebiet „Geringfeldele Süd“, zum anderen durch eine Stichstraße, ausgehend von einem angedachten Kreisverkehr an der Vörstetter Straße, vorgesehen. Der nördliche Teilbereich („D6“) soll ebenfalls durch einen Anschluss an den vorgesehenen Kreisverkehr erschlossen werden. Zusätzlich ist eine weitere Sticherschließung ausgehend von der Vörstetter Straße angedacht. Der bisher durch das Plangebiet verlaufende Landwirtschaftsweg „Höllgäßle“ soll zunächst an den Westen des Plangebiets verlegt werden, um dann im Norden der Vörstetter Straße wieder anzuschließen.

Im Weiteren ist auch der Anschluss des Gewerbegebietes an das Rad- und Fußwegenetz Denzlingens vorgesehen. Hiermit soll auch eine fußläufige Erreichbarkeit der Gewerbebetriebe bzw. Erreichbarkeit durch Fahrradnutzer gewährleistet und auch der Anschluss an das ÖPNV-Netz ermöglicht werden.

Die geplante Erschließung des Plangebiets ist in der gewählten Form voraussichtlich die wirtschaftlichste Variante. Im weiteren Planungsverfahren werden die verkehrliche Erschließung und auch die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes gutachterlich untersucht.

Kurzbegründung

3 Planungsrechtliche Konzeption

3.1 Vorgesehene 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. Hierzu sollen die drei Gewerbegebiete (GE1, GE2 und GE3) festgesetzt werden. Die Festsetzung unterschiedlicher Gewerbegebiete ist hier aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen, insbesondere in der Höhenentwicklung, erforderlich. Für die drei Gewerbegebiete ist es vorgesehen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke auszuschließen. Zusätzlich sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Tankstellen 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 bereits in ausreichender Anzahl Tankstellen in Denzlingen vorhanden.

Auch für Anlagen für sportliche Zwecke besteht in Denzlingen gegenwärtig kein Bedarf. Sie haben ebenfalls einen erheblichen Flächenbedarf und erzeugen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr. Sie stehen damit der Zielsetzung des Bebauungsplans entgegen und sollen daher, wie auch Tankstellen, ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsbetriebe stehen hier 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. Daher werden auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sollen ebenfalls ausgeschlossen werden. Sie stehen nicht nur der Zielsetzung der Schaffung von Gewerbebauflächen entgegen, sondern können erhebliche negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und die Attraktivität der Gewerbegebiete haben.

Die grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten soll erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. Hierdurch soll die vorgesehene Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet gesichert und eine ungewollte Wohnbauentwicklung in den Gewerbegebieten vermieden werden. Gleichzeitig ist so aber gesichert, dass notwendige Betriebsleiterwohnungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten errichtet werden könnten.

Kurzbegründung

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll sich weitestgehend an den angrenzenden Gewerbegebieten orientieren, um einen städtebaulich harmonischen Anschluss an die vorhandene Bebauung des angrenzenden Gewerbegebiets zu ermöglichen. Wie in den Gewerbegebieten des Geringfeldele soll daher in allen Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt werden.

Dabei soll von der maximal möglichen GRZ nach BauNVO (0,8) nach unten abgewichen werden. Damit mit dem nur begrenzt zur Verfügung stehenden bebaubaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 nur zulässig, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen. Diese kann in Form einer extensiven Dachbegrünung in gleicher Flächengröße und/ oder als Fassadenbegrünung erfolgen.

Höhe baulicher Anlagen

Für die einzelnen Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3 sollen unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen werden, um die städtebaulichen Anforderungen abbilden zu können. Im GE1 soll sich die Bebauung an der Höhenentwicklung der angrenzenden Gewerbegebiete orientieren. Dementsprechend wird analog zum Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 2. BA“ eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Gleichzeitig werden so die baulichen Einschränkungen durch die vorhandenen Hochspannungsleitungen berücksichtigt. Auch kann mit der Festsetzung eine abgestufte und harmonischere Bebauung in Richtung der südlichen Wohngebiete erreicht werden.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m im GE2 wird die Umsetzung städtebaulichen Konzeption und die Schaffung einer repräsentativen Bebauung ermöglicht. Daher wird hier eine im Vergleich zum restlichen Plangebiet höhere maximale Gebäudehöhe zugelassen. Sie bleibt gleichwohl auf eine Höhe beschränkt, die sich gut in das städtebauliche Umfeld der angrenzenden Gewerbegebiete einfügt. Die Höhe greift mit 16 m außerdem den Grundsatzbeschluss des Technischen Ausschuss aus dem Jahr 2017 auf, der es größeren Betrieben in den bestehenden Gewerbegebieten „Steinbühl II“ und „Geringfeldele“ ebenfalls ermöglicht in dieser Höhe zu bauen.

Die Höhenfestsetzungen im GE3 sollen die bestehenden Festsetzungen des Gewerbegebiets „Geringfeldele Süd“ aufgreifen. Abweichend von den übrigen Gewerbegebieten wird hier daher auch eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die im Vergleich zum vorhandenen Bebauungsplan ergänzende Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 12 m Metern korrespondiert mit der tatsächlich vorhandenen Bebauung der Fa. EICHE sowie den Festsetzungen im GE1 und soll eine bauliche Erweiterung ermöglichen.

Bauweise und 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. Hierdurch kann eine Eingrünung des Gewerbegebiets auch mit großkronigen Bäumen ermöglicht werden.

Es ist vorgesehen, in den Gewerbegebieten eine abweichende Bauweise festzusetzen. Hierdurch sollen auch Gebäudelängen über 50 m ermöglicht werden. Dies soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit größeren Gebäuden ermöglichen. Zudem ist dies auch für eine mögliche bauliche Erweiterung am Standort der Fa. EICHE notwendig.

Kurzbegründung

3.3 Dachform / Dachneigung / Dachbegrünung

Um die unterschiedlichen Anforderungen und abweichenden Dachformen von Gewerbebetrieben nicht unnötig einzuschränken, kann auf eine Festsetzung der Dachform verzichtet werden. Dementgegen wird eine maximale Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt. Dies soll eine uneinheitliche Höhenentwicklung vermieden und ein harmonischeres städtebauliches Gesamtbild im Plangebiet erreicht werden. Gleichzeitig ist so eine Dachbegrünung leichter umsetzbar. Eine Dachbegrünung selbst soll für die Hauptgebäude nicht zwingend festgeschrieben werden. Aufgrund statischer Anforderungen kann diese bei Gewerbebauten erhebliche Zusatzkosten verursachen. Gleichwohl soll für Garagen, Carports und Nebenanlagen eine Dachbegrünung aus ökologischen Gründen festgesetzt werden.

3.4 Grünflächen / Pflanzerschutz und Pflanzgebot / Umwelt

Für das Plangebiet sollen verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, mit der eine Eingrünung erreicht und ökologischen Auswirkungen der Planung begrenzt werden.

Entlang an der Vörstetter Straße sollen daher öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Hier sollen hochstämmige Bäume gepflanzt werden. Gleichzeitig werden in den Öffentlichen Grünflächen die im Norden der Vörstetter Straße vorhandenen Bäume per Baumerhalt, soweit sinnvoll möglich, gesichert. Dies soll einen „grünen“ Eingang in das Gewerbegebiet schaffen.

Im südlichen wie auch westlichen Rand des Plangebiets sollen in Fortführung des Gebiets „Geringfeldele Süd 2. BA“ private Grünflächen festgesetzt werden. Zusammen mit einem Pflanzgebot (bspw. mit Sträuchern) soll so eine Eingrünung des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft und zur südlich gelegenen Wohnbebauung erreicht werden.

Detaillierte sowie weitere grünordnerische und ökologische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren in Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Umweltberichts in die Planung eingearbeitet. Mit der Erstellung des Umweltberichts sowie des dazugehörigen Grünordnungsplan sowie artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist das Fachbüro Peter Lill – Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg, beauftragt.

4 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planung ist voraussichtlich eine Umlegung zur Bodenordnung aufgrund der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Da das Plangebiet teilweise im Bereich des Flurbereinigerungsverfahrens „Denzlingen (B3)“ liegt, ist eine enge Abstimmung mit dem Amt für Flurneueordnung angedacht.

Denzlingen, __.__.____

Markus Hollemann, Bürgermeister