

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiete GE 1-6 (§ 8 BauNVO)
 - SO** Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - BzH 346 m ü.NHN** Bezugshöhe in Metern ü. NHN
 - GH_{max} 12 m ü. BzH** Maximale Gebäudehöhe in Meter (GH_{max}) über Bezugshöhe (BzH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GH_{min} 6 m ü. BzH** Mindesthöhe (GH_{min}) über Bezugshöhe (BzH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - a** Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Verkehrsräume**
- Strassenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Parkfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Geh- und Radweg** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Landwirtschaftlicher Weg**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
 - Verkehrsräume - Straßenböschung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Versorgungsflächen**
- Fläche für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- RRB** Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Hier Regenrückhaltebecken und Regenklärbecken, Lage und Abmessung ist unverbindlich

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bäume anpflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 - Bäume erhalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
 - Pflg4** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen: Hier Pflg 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 - M1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Hier M1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Maß der baul. Nutzung, innerhalb eines Baugebiets** (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen** (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Geruchsmission** (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - LR** Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht geplant: Hier Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Denkendorf und Versorgungsträger
 - GR/FR** Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht geplant: Hier Geh-, und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 2630/1
 - GH_{min} 6 m** Bereich der Mindesthöhe (GH_{min})
 - Sektor C / Sektor A / Sektor B** Richtungssektoren (A, B, C, D) für Emissionskontingente (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Nachrichtlich: Bestehende Gasleitungen**
 - Nachrichtlich: Gewässerrandstreifen** (§ 29 WG i.V.m. § 38 WHG)
 - Nachrichtlich: Anbaubeschränkung 20 m** (§ 22 Straßengesetz - StrG BW)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Gebäudehöhe (GH _{max} und GH _{min})	GE 1-6	GH _{min} und GH _{max} siehe Planungsschreib	SO	GH _{min} 6 m ü. BzH GH _{max} 12 m ü. BzH
Grundflächenzahl	Bezugshöhe (BzH)	0,8	BzH ü. NHN siehe Planungsschreib	0,8	BzH: 346 m ü. NHN
Bauweise		a		a	
Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften		Örtliche Bauvorschriften	
Dachform, Dachneigung		FD 3 - 10 °, PD,SD bis 15 °		FD 3 - 10 °	

VERFAHRENSVERMERKE

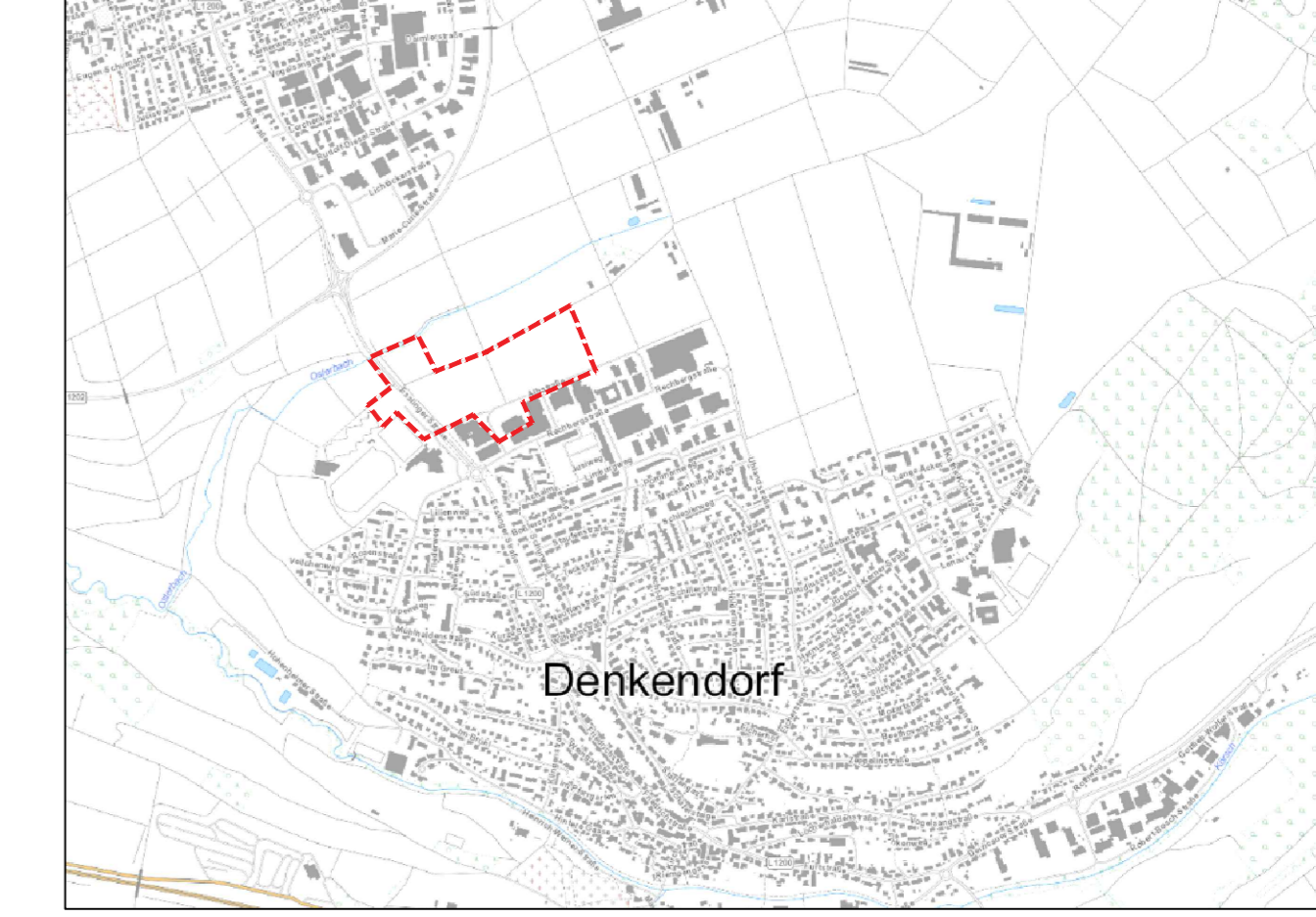
- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 17.03.2014
- Aufstellungsbeschluss für den erweiterten Geltungsbereich und Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen durch den Gemeinderat am 16.11.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vom 30.11.2020 bis einschl. 15.01.2021
- Auslegungsbeschluss des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen durch den Gemeinderat am xx.xx.xxxx
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am xx.xx.xxxx
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom xx.xx.xxxx bis einschl. xx.xx.xxxx
- Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am xx.xx.xxxx

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen stimmen mit den Satzungsbeschlüssen von überein.
Die Verfahren gem. § 10 BauGB wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

- Denkendorf, den
- Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB am xx.xx.xxxx
- Denkendorf, den

Übersichtskarte



Katastergrundlage: ALKIS- Gemeinde Denkendorf Stand der Basisinformation: August 2022
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
Koordinatensystem: Gauß-Krüger Zone 3 - EPSG-Code 31467

Projekt
GEMEINDE DENKENDORF
BEBAUUNGSPLAN
"NÖRDLICH ALBSTRASSE"

Planungsphase: ENTWURF
Planinhalt: RECHTSPLAN

Projekt-Nr.: 13.203
Datum: 04.10.2022

Bearbeiter: ml/rs
Unterschrift:

Maßstab: 1:1.000

Project GmbH
Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen
Rüter Straße 1
73734 Esslingen
Telefon 0711 34585 - 0
Telefax 0711 34585 - 70
www.project-gmbh.de
info@project-gmbh.de

GEMEINDE DENKENDORF LANDKREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH ALBSTRASSE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF – STAND: 04.10.2022



INHALTSVERZEICHNIS

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	4
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Höhenlage.....	5
3.4	Bauweise.....	6
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.6	Nebenanlagen.....	6
3.7	Verkehrsflächen	6
3.8	Versorgungsflächen	7
3.9	Öffentliche Grünflächen	7
3.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses.....	7
3.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
3.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	8
3.13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	8
3.14	Pflanzgebote und Pflanzbindung.....	9
3.15	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
3.16	Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle	12
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO).....	14
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen	15
4.4	Unzulässigkeit von Freileitungen.....	16
4.5	Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	16
4.6	Ordnungswidrigkeiten	16
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	17
5.1	Bestandteile	17
5.2	Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung.....	17
5.3	Artenschutz	17
5.4	Lichteinwirkungen / Lichtimmissionen	19
5.5	Verminderungsmaßnahmen gegen Vogelschlag	19
5.6	Bodenfunde.....	19
5.7	Bodenschutz	19
5.8	Geotechnik.....	20
5.9	Landwirtschaftliche Immissionen.....	20
5.10	Altlasten	20
5.11	Kampfmittelbelastung.....	20
5.12	Anbaubeschränkungen	20
5.13	Bauschutzbereich.....	20
5.14	Fluglärm	21

5.15	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
5.16	Grundwasserschutz	21
5.17	Gewässerrandstreifen	21
5.18	Oberflächenentwässerung	21
5.19	Starkregen.....	21
5.20	Hochwassersituation	21
5.21	Duldungspflicht.....	22
5.22	Einsichtnahme.....	22

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die in seinem Geltungsbereich bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ungültig.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans schwarz gestrichelt dargestellt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich gliedert sich in die Baugebiete GE 1-6 und SO.

3.1.1 **Gewerbegebiet (GE)**

Es wird ein Gewerbegebiet (GE 1-6) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen die unten aufgeführten unzulässigen Nutzungen)
- Lagerhäuser
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Beherbergungsbetriebe i.S.v. Hotels

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Gewerbebetriebe, die auf Darbietungen und Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind
- Einzelhandels Betriebe

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind nur im GE 1, 3 und 4 zulässig.

3.1.2 **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet -SO- mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ – ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig.

Zulässig sind:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,1298 einschließlich eines für den Lebensmittelhandels typischen Randsortiments des non food-Sortiments bis max. 10 % der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche.

Hinweis:

Die Verkaufsflächenzahl – VKZ – gibt an wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Grundstücksfläche ist in diesem Zusammenhang ebenso wie bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

- Zulässig sind ferner Gewerbebetriebe entsprechend den für die im Bebauungsplan als GE1 bis GE6 festgesetzten zulässigen Nutzungen (vgl. 3.1.1).

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NHN (m ü.NHN), entsprechend Planeinschrieb.

3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,90 überschritten werden.

3.2.2 **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe ($GH_{max.}$) in Meter über der festgesetzten Bezugshöhe (BzH in m ü. NHN) gemäß Planeintrag. Die maximale Gebäudehöhe wird am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen. Bei Flachdächern ist die Höhe der Attika mitzurechnen.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile wie technische Anlagen oder Treppenhäuser sowie Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 3,0 m überschritten werden. Mit den Dachaufbauten muss ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht.

Für das GE 2, 3 und 6 sowie für das SO wird eine Mindesthöhe ($GH_{min.}$) für die Gebäude entsprechend Planeinschrieb in der jeweiligen Baugrenze festgesetzt. Die festgesetzte Mindesthöhe muss innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen eingehalten werden.

Ferner sind Mehrhöhen bis max. 15 m über der Bezugshöhe für produktionstechnische Anlagen (z.B. Siloturm) bis zu einer Grundfläche von 80 m² zulässig.

3.3 **Höhenlage**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die festgesetzten Bezugshöhen in Metern über NHN (BzH in m ü. NHN) gemäß Planeintrag in der jeweiligen Baugrenze bestimmt.

3.4 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend der Nutzungsschablonen festgesetzt.

- a** Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, eine einseitige Grenzbebauung ist ausnahmsweise zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)

3.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) festgesetzt.

Im Sondergebiet darf die Baugrenze mit einem Vordach, welches in Verbindung mit dem Hauptbaukörper steht, überschritten werden.

3.6 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.6.1 **Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen GE1 bis GE6

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 1-6) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Lagerflächen müssen mindestens einen Abstand von 15,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im SO

Im Plangebiet sind sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, mit Ausnahme von Werbeanlagen (siehe örtliche Bauvorschriften „Werbeanlagen“) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem gekennzeichneten Bereich für Nebenanlagen zulässig. Im Sondergebiet sind Überdachungen für Einkaufswagen nur auf einer Fläche von max. 50 m² zulässig.

3.6.2 **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

(§ 12 BauNVO)

Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Gewerbegebiet (GE 1-6) sind Carports, Garagen und überdachte Stellplatz nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Sondergebiet sind Carports und überdachte Stellplatz nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im gekennzeichneten Bereich für Nebenanlagen sind Carports und überdachte Stellplätze nur zulässig, wenn sie der Photovoltaik-Nutzung dienen

3.7 **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die innere Einteilung des Straßenraums ist unverbindlich.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für „Parken“ festgesetzt.

Landwirtschaftlicher Weg

Im zeichnerischen Teil sind Flächen als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Straße am Österbach und zum landwirtschaftlichen Weg festgesetzt.

3.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Versorgungsfläche für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität festgesetzt.

3.9 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen und straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsgrün) gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß den Pflanzgeboten bzw. Maßnahmen zu gestalten und mit Bäumen wie in der Planzeichnung festgesetzt zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.9.1 Verkehrsgrün

Die Flächen dienen der Gestaltung des Straßenraumes und als Standort für Bäume. Sie sind standortgerecht als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Verkehrsgrün kann im Bereich des GE6 durch Einfahrts-, und Eingangsbereiche unterbrochen werden.

3.9.2 Fußwegbegleitende Grünflächen

Die Flächen dienen der Gestaltung des Fußweges und als Standort für Bäume. Sie sind standortgerecht als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die öffentlichen Grünflächen, können im Bereich des Sondergebiets und GE5 für Einfahrts- und Eingangsbereiche sowie Zuwege unterbrochen werden.

3.9.3 Regenrückhaltebecken

Die Flächen dienen der Rückhaltung und Verdunstung des unbelasteten Regenwassers. Sie sind mit einer geeigneten Wiesenansaat zu begrünen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

3.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist ein Regenrückhaltebecken und eine Regenklärbecken festgesetzt. Die Lage und Größe ist nicht bindend.

3.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

Gewässerrandstreifen zum Österbach (M1)

Die gewässerbegleitende Fläche ist als extensiv genutzte, artenreiche Hochstaudenflur anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung gebietsheimischer Pflanzen regionaler Herkunft mit hohem Blumenanteil zu verwenden (z.B. Rieger-Hofmann, Ufer-saum Nr. 7 Herkunft südwestdeutsches Bergland UG 11).

3.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

LR Es werden Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Denkendorf und dem Versorgungsträger festgesetzt.

Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude und Mauern erstellt und keine Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Im Bereich des Sondergebiets ist die Errichtung eines Vordachs über das Leitungsrecht zulässig. Darüber hinaus sind Nutzungen der Flächen mit dem Rechteinhaber abzustimmen.

GR/FR Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 2630/1 festgesetzt.

3.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.13.1 Geräuschemissionskontingente

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12*¹ im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} im Nachtzeitraum

Teilfläche (TF) Nummer	$L_{EK, \text{nachts}}$ [dB(A)/m ²]
TF 1	50
TF 2	45
TF 3	45
TF 4	45
TF 5	40
TF 6	42
TF 7	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nachts um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Richtungssektor	von	bis	$L_{EK, \text{Nacht, zus}}$ [dB(A)/m ²]
A	5°	80°	8
B	80°	220°	0
C	220°	295°	10
D	295°	5°	10

0° ist entsprechend der Winkelangabe für Windrosen Norden, Angabe im Uhrzeigersinn

Bezugspunkt (Rechtswert / Hochwert): 522790,00 / 5394595,00 (ETRS89 / UTM Zone 32N, EPSG-Code 25832)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12*², Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, \text{zus, k}}$ zu ersetzen ist.

Das Zusatzkontingent für den Richtungssektor C wurde so gewählt, dass auf einer Teilfläche im Plangebiet die typischen flächenbezogenen Schalleistungspegel für Gewerbegebiete von 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht werden.

¹ Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

² Beuth Verlag GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

Die Lage der Teilflächen und der Richtungssektoren ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben, das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einhält.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den aus dem für die Teilfläche festgesetzten Emissionskontingent resultierenden zulässigen Immissionsanteil einhält.

Ein Vorhaben erfüllt zudem auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens gemäß TA Lärm den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

3.13.2 Geruchsmissionen im Plangebiet

In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche mit Geruchsbetroffenheit ist eine Wohnbebauung grundsätzlich unzulässig.

Ausnahmsweise ist Wohnbebauung auch dann in der mit Geruchsbetroffenheit gekennzeichneten Fläche zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren belegt wird, dass der Immissionswert für Wohnnutzungen in Gewerbegebieten des Anhangs 7 der TA Luft 2021 nachweislich eingehalten ist. Der Nachweis kann erbracht werden

1. durch Bestätigung der endgültigen Aufgabe der baurechtlich zugelassenen Tierhaltungsanlage im Seebetteln 1 (aktueller Tierhaltungsbetrieb auf den Flurstücken Nr. 2440, 2440/1 und 2442) oder
2. bei einer teilweisen Aufgabe dieser Nutzungen durch eine Geruchsmissionsprognose auf Grundlage der konkreten geplanten Bebauung, welche belegt, dass der Immissionswert für Wohnnutzungen in Gewerbegebieten des Anhangs 7 der TA Luft 2021 (belästigungsrelevante Kenngröße $IG_b \leq 0,15$) auf dem jeweiligen Baugrundstück eingehalten werden kann.

3.14 Pflanzgebote und Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Einzelbäume (Pfg1-Pfg3)

Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 5 m entlang der straßenparallelen Längsachse sind zulässig, dabei darf die Anzahl der Bäume nicht reduziert werden. Entlang der L 1200 sind für den Abstand der Bäume die Richtlinien über passive Schutzeinrichtungen (RPS) und das entsprechende Lichtraumprofil einzuhalten. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mind. 12 m² mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein (Baumscheibe). Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich (vgl. DVGW-Arbeitsblatt GW 125 in Anlehnung an FGSV Nr. 293/4 bzw. DIN 18920). Abgängige Bäume sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nachzupflanzen.

3.14.1 Pflanzgebote

Pflanzgebot 1 (Pfg 1) Gebietsgliedernde Bäume

Zur Durchgrünung des Gebiets sind mittel- großkronige, standortgerechte Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Für die Verwendung von Bäumen vorwiegend im Straßenraum mit eingeschränktem Lebensraum und den sich ändernden Rahmenbedingungen durch Klimawandel wird die Verwendung von folgenden mittel- bis großkronigen standortgerechten Sorten empfohlen (vgl. aktuelle GALK-Liste).

Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z.B.

Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Feldahorn	-	Acer campestre
Ginkobaum	-	Gingko biloba Ginkobaum

Robinie	-	Robinia pseudoakazia
Rotblühende Kastanie	-	Aesculus x carnea

Pflanzgebot 2 (Pfg 2) Fuß-/ Radwegbegleitende Bäume

Zur Verbindung in die Landschaft und zur Durchgrünung des Gebiets sind mittelkronige, standortgerechte Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B.

Amberbaum	-	Liquidambar styraciflua
Blumenesche	-	Fraxinus ornus
Hopfenbuche	-	Ostrya carpinifolia
Rotblühende Kastanie	-	Aesculus x carnea
Scharlachkirsche	-	Prunus sargentii

Pflanzgebot 3 (Pfg 3) Alleebäume Ortszufahrt

Zur Gestaltung der Ortszufahrt sind großkronige, standortgerechte Bäume wie in der Planzeichnung festgesetzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, aus extra weitem Stand und mit hohem Kronenansatz (Lichtraumprofil), Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Arten ggfls. in geeigneten Sorten wie z. B.

Stieleiche	-	Quercus robur
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Winterlinde	-	Tilia cordata
Zerreiche	-	Quercus cerris

Begrünung von Stellplätzen

Zur Durchgrünung des Gebiets und zur Beschattung und temperaturregulierung durch Verdunstung sind bei oberirdischen Stellplatzanlagen für jeweils 6 PKW-Stellplätze ein mittelkroniger, standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Arten, ggfls.in geeigneten Sorten, wie z. B.

Feldahorn	-	Acer campestre
Ginkobaum	-	Ginkgo biloba
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Oxalbeere	-	Sorbus intermedia

3.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot 4 (Pfg 4) Baum-Strauch-Hecke Ortsrand

Zur Gestaltung des Ortsrandes, zur Minderung der Fernwirkung der geplanten Bebauung und zur Einbindung in die umgebende Landschaft sind die Flächen mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind von Nebenanlagen und Stellplätzen freizuhalten. Auf den gekennzeichneten Flächen (Pfg4) sind je 20m Pflanzstreifen mind. 2 standortgerechte, heimische Bäume sowie mind. 25 standortgerechte Sträucher in mehreren Gruppen zu pflanzen. Der Abstand von Ver- und Entsor-

gungsleitungen zum Baumstamm Mittelpunkt soll mindestens 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich (vgl. DVGW-Arbeitsblatt GW 125 in Anlehnung an FGSV Nr. 293/4 bzw. DIN 18920). Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Standortgerechte heimische Baumarten, wie z. B.

Birke	-	Betula pendula
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Stieleiche	-	Quercus robur
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Standortgerechte heimische Straucharten wie z. B.

Gemeine Heckenrose	-	Rosa canina
Gewöhnliche Hasel	-	Coryllus avellana
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Schwarzdorn	-	Prunus spinosa
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Pflanzgebot 5 (Pfg5) Blühwiese Regenrückhaltebecken

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft ist zum Schutz der heimischen Flora für die Ansaaten der luftseitigen Böschungen gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Flächen sind als arten- und blütenreiche Blumenwiese mit einem Blumenanteil von mindestens 30 % anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (z.B. Rieger-Hofmann, Blumenwiese Nr. 1, Herkunft südwestdeutsches Bergland UG 11). Die Wiese ist 2- bis 3-mal / Jahr zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Im 1. Jahr nach der Ansaat ist eine zusätzliche Mahd als Schröpfungsmahd auszuführen.

Pflanzgebot 6 (Pfg6) Blühsträucher Fuß-/ Radweg begleitend

Entlang der Rad- und Fußwegeverbindung durch das Gewerbegebiet ist eine freiwachsende Hecke aus Blühsträuchern anzulegen. Blüh- und Fruchtaspekte der Pflanzung dienen einer optisch attraktiven Gestaltung der Durchwegung und ergänzen die Baumpflanzungen entsprechend (Pfg 4).

Im Bereich des Sondergebiets des GE5 und GE6 kann das Pflanzgebot 6 durch Einfahrts-, und Eingangsbereiche unterbrochen werden.

Gemeine Heckenrose	-	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Pflanzgebot 7 (Pfg7) Blüten- und kräuterreiche Fettwiese

Aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft ist zum Schutz der heimischen Flora für die Ansaaten der Wiesenflächen gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Da die Flächen im Regenrückhaltebecken mit Ausnahme von Regenereignissen überwiegend trockenfallen, sind die Flächen wie der Pflanzstreifen im Bereich der Haupteinschließung zum Gewerbegebiet als arten- und blütenreiche Wiese mit einem Blumenanteil von mindestens 15 % anzusäen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Rieger-Hofmann, Fettwiese Nr. 2, Herkunft südwestdeutsches Bergland UG 11). Die Wiese ist 3-mal / Jahr zu mähen und das Mahdgut abzufahren.

3.15.1 Pflanzbindung

Die vorhandenen im Plan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind aufgrund ihrer Bedeutung dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen entsprechend aktueller Normen und Richtlinien auszuschließen (s. u. a. DIN 18920). Für Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder auch zukünftig durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist die gleiche Baumart neu anzupflanzen oder gleichwertiger Ersatz zu leisten und dauerhaft zu erhalten.

Erhalt Einzelbäume

Einzelbäume entlang der Esslinger Straße

Die vorhandenen Laubbäume entlang der Esslinger Straße sind zur Straßenraumbegrünung und aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung im Städteingangsbereich dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gehölzbestand östlich der Tennisplätze

Die vorhandenen Gehölze sind aufgrund ihrer ökologischen Funktion für Vögel und Fledermäuse sowie wegen ihrer Sichtschutzfunktion zu den angrenzenden Tennisplätzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

3.16 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Nr.1 BauGB)

3.16.1 Vorgezogene Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF1-CEF2) Reptilien - Zauneidechse (A1)

Durchführung von Maßnahmen zur Anlage von Ersatzlebensräumen auf dem westlich des Plangebiets gelegenen Flurstück-Nr. 1743 entsprechend den Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Erst nach Etablierung der Ersatzlebensräume kann die Umsetzung der Zauneidechsen aus dem Planbereich in die neu geschaffenen Lebensräume erfolgen. Anpflanzung von drei Gehölzgruppen unter Verwendung standortgerechter Gehölze zur Abschirmung gegenüber den nördlich und östlich angrenzenden Ackerflächen und zur Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen für die Zauneidechse.

Ersatzmaßnahmen (CEF3) Feld- und Haussperling (A2)

Für den Verlust von mehrjährig nutzbaren Niststätten als Fortpflanzungs- und Ruheplätze für höhlenbrütende Vogelarten sind entsprechend den Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1:3 vorgezogen (bis Ende Februar) an Gebäuden im Umfeld des LIDL-Gebäudes und an Streuobstbäumen im Gewann Österbach aufzuhängen.

Vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF4) Feldlerche (A3)

Um den Erhaltungszustand der lokalen Population der Feldlerche nicht zu verschlechtern und um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten, ist als vorgezogene Kompensationsmaßnahme die Anlage eines Blühstreifens auf Ackerflächen im nördlichen Umfeld erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt entsprechend den Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf dem Flst.-Nr. 2318 auf einer Fläche von 1.000 m². Die Ausgleichsfläche muss langfristig als Buntbrache angelegt und als solche dauerhaft erhalten werden. Bei mehrjährigen Buntbrachen muss

spätestens nach 3 Jahren eine Neuanlage erfolgen. Die Maßnahmenfläche darf während der Brutzeit der Feldlerche zwischen Anfang April und Ende August nicht bearbeitet werden.

3.16.2 Ökokontomaßnahme

Das verbleibende Defizit in Höhe von 368.783 Ökopunkten aus dem naturschutzrechtlichen Eingriff wird durch das Ökokonto der Gemeinde Denkendorf in vollem Umfang kompensiert. Hierfür werden aus der Ökokontomaßnahme „Mädershalde“ (Herstellung von Magerwiesen), welche auf den Flurstücken 4856 und 4864 realisiert wurde, Maßnahmen in Höhe von 368.783 Ökopunkten zugeordnet.

3.16.3 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) vorgezogener Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Eingriffsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben.

Die planexternen Maßnahmen umfassen das Flurstück 1743, sowie Teile des Flurstücks 2318 und die Streuobstwiesen im Gewann Osterbach (4354, 4355, 4356, 4357).

Planextern werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- CEF 1 und CEF 2: Anpflanzung von Gehölzgruppen und Habitatstrukturen für die Zauneidechse
- CEF 3: Nisthilfen für Feld- und Haussperling (A2)
- CEF 4: Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche (A3)

Da die CEF-Maßnahme in der Eingriffs-Ausgleichbilanz berücksichtigt wurde, wird diese Maßnahme ebenfalls dem Bebauungsplan „Nördlich Albstraße“ zugeordnet.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen sowie Straßenflächen des Baugebietes gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

Im zeichnerischen Teil sind die Dachformen entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Shed Dächer, wenn die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) eingehalten ist.

4.1.2 Dachbegrünung

Mindestens 75% der Dachflächen sind mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier- / Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.1.3 Dachneigungen

Im zeichnerischen Teil sind Dachneigungen entsprechend Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

4.1.4 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten wie Antennen, Anlagen der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sowie Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind zulässig. Mit den Dachaufbauten muss ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, der mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf der Dachfläche oder so angebracht werden, dass sie über diese hinausragen.

Im Gewerbegebiet GE 1-6 sind freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten zulässig. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 m² und einer Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen vom tiefsten Punkt der Geländeoberfläche) zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zur jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1-3 sind beleuchtete Werbeanlagen an den Außengrenzen zum „Österbach“ unzulässig.

Im Sondergebiet – SO – „Großflächiger Einzelhandel“ - ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche folgendes zulässig:

- ein Parkplatzzufahrtspylon mit einer maximalen Höhe von 3,50 m,
- drei Werbefahnen mit einer Höhe von maximal je 8,0 m,
- ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 10,0 m.

Im Sondergebiet – SO – „Großflächiger Einzelhandel“ - sind je Betrieb die Errichtung einer Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der angesiedelten Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 8,0 m bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage nicht überschreiten.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten.

Fremdwerbung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch bzw. gemäß Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote) und der in den Hinweisen dargestellten Artenverwendungsliste anzulegen und dauerhaft als flächig begrünte Vegetationsfläche zu unterhalten.

4.3.1 Durchlässige Oberflächenbeläge

Offene Stellplätze, Hofflächen und Zuwege die nicht dem LKW-Verkehr als Entladeflächen dienen, sind mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, offenfügiges Pflaster bzw. Sickerpflaster herzustellen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig auszubilden.

4.3.2 Höhenlage der Grundstücke

(§ 10 Abs. 2 LBO)

Die Oberfläche der Grundstücke ist auf die Höhen der erschließenden Verkehrsflächen anzugleichen.

Die vorhandene Höhenlage der Grundstücke entlang der Grundstücksgrenzen, die an landwirtschaftliche Flächen und an öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anschließen, ist anzugleichen.

4.3.3 Auffüllungen/Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen zu öffentlichen Grünflächen sind als Böschungen ohne Stützmauer (Böschungeneigung h:t max. 1:1,5) auszuführen. Die Übergänge zwischen aufgefüllten beziehungsweise abgegrabenen Bereichen und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind fließend auszubilden, naturnah zu gestalten und einzugrünen.

Das natürliche Gelände soll nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen notwendig ist.

4.3.4 Müllbehälterstandorte

Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen oder wenn freistehend mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen oder Geh- und Radwegen abzuschirmen. Einen Abstand von mind. 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss einhalten werden.

4.3.5 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, öffentlicher Grünflächen und im Übergang in die freie Landschaft dürfen Einfriedungen max. 1,80 m hoch sein und müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zu diesen Flächen einhalten. Sie sind als Draht-/ Gitterzäune mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm oder als lebendigen Einfriedungen herzustellen.

Als Grundstückseinfriedungen zur Landschaft sind ausschließlich Hecken- und Strauchpflanzungen mit heimischen Arten (Pfg 4) zulässig. Einfriedungen dürfen max. 1,80 m hoch sein, müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zu den angrenzenden Grundstücken einhalten, und sind in eine Hecke zu integrieren. Die Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zum landwirtschaftlichen Weg muss ein Abstand von min. 1,0 m eingehalten werden.

4.3.6 Stützmauern

Sichtbare Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Bei Stützmauern ist ein Abstand von mind. 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und mind. 1,0 m Abstand zu landwirtschaftlichen Wegen einzuhalten.

Nicht zugelassen sind Stützmauern entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen. Das Gelände ist der Topografie entsprechend harmonisch zu modellieren und anzugleichen.

4.4 Unzulässigkeit von Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Unterflurverkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser aus privaten Straßen, Hofflächen und Dächern ist in den Regenwasserkanal des Trennsystems abzuleiten. Die Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung erfolgt zentral in öffentlichen Anlagen oder im Regenrückhaltebecken.

4.6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Bestandteile

Für den Bebauungsplan gelten:

- Planzeichnung (Project GmbH) in der Fassung vom 04.10.2022
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (Project GmbH) in der Fassung vom 04.10.2022
- Begründung (Project GmbH) in der Fassung vom 04.10.2022
- Umweltbericht zum Bebauungsplan (friedemann. Planungsgruppe LadschaftsArchitektur + Ökologie) vom in der Fassung vom 04.10.2022
- Grünordnungsplan als Anlage zum Umweltbericht (friedemann. Planungsgruppe LadschaftsArchitektur + Ökologie) in der Fassung vom 04.10.2022

Fachgutachten und Anlagen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Überprüfung der Planungsabsichten verschiedene Gutachten erstellt:

- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in Denkendorf, Albstraße (GMA) in der Fassung vom 07.07.2021
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Nördlich Albstraße“, Berichtsnummer: 1969-1, von Dr.-Ing. Frank Dröscher - Technischer Umweltschutz, in der Fassung vom 23.09.2021
- Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen Bebauungsplan „Nördlich Albstraße“, Berichtsnummer: 1969, von Dr.-Ing. Frank Dröscher- Technischer Umweltschutz vom 31.08.2021/ 24.11.2021
- Hydrogeologisches Gutachten zur Entwicklungsfläche "Nördlich Albstraße" (Henke und Partner GmbH), Stuttgart in der Fassung vom 24.11.2020
- Verkehrsuntersuchung Denkendorf-Nord (IGV GmbH & Co. KG) in der Fassung von Juni 2019
- Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme, (Peter-Christian Quetz, Gutachten Ökologie Ornithologie), August 2020
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), geplantes Baugebiet „Nördlich Albstraße“, (Planungsgruppe Ökologie und Information) in der Fassung vom 08.09.2022
- Bedarfserläuterung und Alternativen-Prüfung für die Verlagerung des Bauhof-Standorts, (Gemeinde Denkendorf), August 2022
- Bescheid zum Zielabweichungsverfahren Bebauungsplan "Nördlich Albstraße" und 1. Änderung Flächennutzungsplan "2005-2020", RPS21-2434-99/3/14, Regierungspräsidium Stuttgart vom 21.03.2022

5.2 Grünordnungsplan, Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung

Für das Plangebiet liegen ein Umweltbericht mit Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung vor. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Der Grünordnungsplan, dessen Festsetzungen in Teilen in den vorliegenden Textteil übernommen sind (u.a. Pflanzkatalog siehe Pflanzlisten), wird der Begründung als Anlage beigelegt. Die Ausführungen und Empfehlungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

5.3 Artenschutz

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Durch die Umsetzung eines Vorhabens (Abriss oder Bau) kann es zu Handlungen kommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sofern erforderlich sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind nachfolgend und im Umweltbericht aufgeführt

Detaillierte Maßnahmenbeschreibungen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Planungsgruppe Ökologie und Information, Geplantes Baugebiet „Nördlich Albstraße“, Denkendorf Landkreis Esslingen vom 08.09.2022 zu entnehmen.

5.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen Reptilien – Zauneidechse (V1 – V3)

Anlage und Betrieb von Baustelleneinrichtungen sind ohne Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Baufeldes auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Baustelleneinrichtung und Bodeneingriffe dürfen erst nach der Umsetzung der im Plangebiet befindlichen Eidechsen erfolgen. Sollten die Baumaßnahmen in der Zeit von März bis Oktober erfolgen, ist das Plangebiet in nordwestlicher Richtung mittels Folienzaun abzuschirmen. Die Umsetzung der Individuen muss vor Baubeginn in geeignete Ersatzflächen auf dem Flurst.-Nr. 1743 erfolgen. Die Ersatzhabitate sind rechtzeitig fachgerecht anzulegen.

Vermeidungsmaßnahmen Vögel (V1 – V6)

Die Rodung der Gehölze und die Baufeldräumung (Abschub von Oberboden) ist außerhalb der Hauptbrutzeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Acker- und Wiesenflächen müssen bis zum Beginn der Bauarbeiten vegetationsfrei bleiben, um das Brüten durch Bodenbrüter auszuschließen. Um das Vogelschlag-Risiko zu minimieren sind vorbeugend Maßnahmen zu ergreifen und die Glasfassaden entsprechend vogelfreundlich zu gestalten.

Vermeidungsmaßnahmen holzbewohnende Käfer (V7 – V8)

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Der vom Großen Goldkäfer besiedelte Apfelbaum ist als planungsrelevant einzustufen und bei Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. Bei einer nicht zu vermeidenden Fällung sind, die von der Art besiedelten, hohlen Stammbereiche entsprechend den Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu transportieren und auf dem Flst.-Nr. 1902 zu lagern.

5.3.2 Vorgezogene Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF1-CEF2) Reptilien - Zauneidechse (A1)

Durchführung von Maßnahmen zur Anlage von Ersatzlebensräumen auf dem westlich des Plangebiets gelegenen Flurstück-Nr. 1743 entsprechend den Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Erst nach Etablierung der Ersatzlebensräume kann die Umsetzung der Zauneidechsen aus dem Planbereich in die neu geschaffenen Lebensräume erfolgen. Anpflanzung von drei Gehölzgruppen unter Verwendung standortgerechter Gehölze zur Abschirmung gegenüber den nördlich und östlich angrenzenden Ackerflächen und zur Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen für die Zauneidechse.

Ersatzmaßnahmen (CEF3) Feld- und Haussperling (A2)

Für den Verlust von mehrjährig nutzbaren Niststätten als Fortpflanzungs- und Ruheplätze für höhlenbrütende Vogelarten sind entsprechend den Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung künstliche Nisthilfen im Verhältnis 1:3 vorgezogen (bis Ende Februar) an Gebäuden im Umfeld des LIDL-Gebäudes und an Streuobstbäumen im Gewann Österbach aufzuhängen.

Vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF4) Feldlerche (A3)

Um den Erhaltungszustand der lokalen Population der Feldlerche nicht zu verschlechtern und um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten, ist als vorgezogene Kompensationsmaßnahme die Anlage eines Blühstreifens auf Ackerflächen im nördlichen Umfeld erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt entsprechend den Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf dem Flst.-Nr. 2318 auf einer Fläche von 1.000 m². Die Ausgleichsfläche muss langfristig als Buntbrache angelegt und als solche dauerhaft erhalten werden. Bei mehrjährigen Buntbrachen muss spätestens nach 3 Jahren eine Neuanlage erfolgen. Die Maßnahmenfläche darf während der Brutzeit der Feldlerche zwischen Anfang April und Ende August nicht bearbeitet werden.

Monitoring

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen für die Zauneidechse ist zunächst für 3 Jahre und für die Maßnahmen für die Vögel zunächst für 5 Jahre durchzuführen. Das Monitoring ist entsprechend den Vorgaben in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorzusehen.

5.4 Lichteinwirkungen / Lichtimmissionen

Das von Außenbeleuchtungen an Straßen und Gebäuden oder Leuchtreklamen ausgehende Licht kann zu erheblichen Belästigungen bzw. schädlichen Wirkungen für die Umgebung führen. Licht ist auch je nach Art und Ausmaß gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz ein eine schädliche Umwelteinwirkung.

Viele Tiere wie nachtaktive Insekten, werden von künstlichen Lichtquellen, wie Straßenbeleuchtung, angelockt und getötet (verbrennen). Auch nachtziehende Vögel können durch Beleuchtungsanlagen räumlich irritiert werden. Besonders an Ortsrandlagen ist eine tierfreundliche /insektenverträgliche Beleuchtung von großer Bedeutung.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Nähe zum Österbach ist für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes zur Bestandsförderung nur eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zulässig. Um die negativen Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern sind die folgenden Maßnahmen zu ergreifen:

- Abstrahlung der Leuchten nach oben vermeiden (max. 70°)
- Lichtpunkthöhe und Lichtstärke so niedrig bzw. gering wie möglich
- Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln nach neuestem Stand der Technik und mit möglichst großer Wellenlänge
- Verwendung von staubdichten Leuchten
- Begrenzung und Reduzierung der Betriebsdauer von Lichtanlagen

5.5 Verminderungsmaßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos von Vögeln an Glasflächen an Fenster-/Glastürfronten und Einzelfenstern des Neubaus sind bei einer Größe von in der Regel über 2 m² Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogel-schlag bei der Gestaltung der Glasflächen durchzuführen:

Die Verwendung einer reflexionsarmen Glasqualität mit einem vogelschlagmindernden Licht- bzw. Außenreflexionsgrad von unter 15%, wie sie nach Schmid, Doppler, Heynen & Rössler (2012) für ein reduziertes Anflugrisiko empfohlen wird, reichen wegen der Größe der Glasflächen bzw. wegen der exponierten Lage aufgrund des eingeschränkten Wirkungsgrades dieser Maßnahme normalerweise nicht aus.

Optimal ist eine Ausstattung der Fenster mit Vogelschutzglas, d.h. mit hochwirksamen geprüften Mustern der Kategorie A nach ONR 191040 (mit unter 10% Anflügen in der Prüfanlage Flugtunnel Hohenau, nach Rössler & Doppler 2019), um die Glasscheiben für Vögel sichtbar zu machen, wobei die Applikation an den Außenseiten der Fenster erfolgen muss.

5.6 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

5.7 Bodenschutz

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz und § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz)

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Darüber hinaus wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 mit den Pflichten zur Gefahrenabwehr, hingewiesen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge beziehungsweise Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Für das Plangebiet wurde vom Büro Geotek Ingenieure, Kirchheim eine Konzeption zum Erdmassenausgleich erstellt.

5.8 **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Obtususton- und der Arietenkalk-Formation an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich des Lösses ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Arietenkalk-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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 empfohlen.

5.9 **Landwirtschaftliche Immissionen**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare landwirtschafts- und ortsübliche charakteristische Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, Pflanzenschutzmitteln) entstehen, die zu dulden sind.

5.10 **Altlasten**

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Denkendorf sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

(Aktuelle und verbindliche Auskunft durch das Landratsamt Esslingen, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.)

5.11 **Kampfmittelbelastung**

Ein Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen, daher sollte vor Beginn von Baugrunduntersuchungen eine Kampfmittelsondierung stattfinden. Es werden Voruntersuchungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eine private Kampfmittelräumfirma empfohlen.

5.12 **Anbaubeschränkungen**

(§ 22 StrG- Straßengesetz BW)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist mit Hochbauten jeder Art ein Abstand zu Landesstraße von 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten.

Die Abstände sind nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen.

5.13 **Bauschutzbereich**

(§ 12 LuftVG)

Flughafen Stuttgart - Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereichs gilt gem. § 12 Abs. 2 und 3 LuftVG. Sofern diese Höhe durch Bauvorhaben, Bäume, Masten o. ä. überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkranen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

5.14 **Fluglärm**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs sowie in nördlicher Richtung auch zum Teil in der Tagschutzzone 2 für den Flughafen Stuttgart. Es ist mit Überflügen mit am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

5.15 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrechte beruhen größtenteils auf bestehenden Leitungen und Kanälen. Sie sind auf privaten Grundstücken, soweit noch nicht erfolgt entsprechend in das Grundbuch einzutragen.

Darüber hinaus werden zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Telekommunikation Kabel verlegt und Kabelverteilerschränke aufgestellt. Befindet sich die Aufstellungsfläche auf einem privaten Grundstück ist diese mit einem Leitungsrecht zu belasten und im zweiten Schritt eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Denkendorf einzutragen. Diese Flächen unterliegen ggf. einer Nutzungsbeschränkung.

5.16 **Grundwasserschutz**

(§ 37 Wasserschutzgesetz)

Gemäß dem hydrogeologischen Gutachten für das Plangebiet (Henke und Partner GmbH, 7.2.2014) ist in den von Lößlehm überlagerten Unterjura-Schichten mit Grundwasser zu rechnen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen (untere Wasserbehörde) einzureichen. Baumaßnahmen, die dauerhafte Grundwasserabsenkungen erfordern, sind nicht zulässig. Eine frühzeitige Baugrunderkundung wird empfohlen. Gebäudeteile, die ins Grundwasser reichen, müssen wasserdicht und auftriebssicher hergestellt werden. Sofern möglich, sollte ein Eingriff in die grundwasserführenden Schichten vermieden werden.

Wird im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen (Schichtwasseraustritte), ist gem. § 37 Abs. 4 Wasserschutzgesetz Baden-Württemberg das Landratsamt Esslingen beziehungsweise die zuständige Untere Wasserbehörde beim Landratsamt Esslingen einzuschalten.

5.17 **Gewässerrandstreifen**

(§ 38 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Außerhalb der Ortslagen ist er min. 10,00 m breit. In zeichnerischen Teil ist die Fläche des Gewässerrandstreifens, nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind keine baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig.

Der Gewässerrandstreifen entlang des Österbaches befindet sich zum Teil außerhalb des Plangebietes. Der im Geltungsbereich liegende Teil des Gewässerrandstreifens ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Entwicklungsfläche für eine feuchte Hochstaudenflur festgesetzt. Der außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Flächenanteil kann gem. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Bach in die Entwicklungsmaßnahme einbezogen werden. Die Untere Wasserbehörde stuft die Maßnahme als Gewässerunterhaltungsmaßnahme ein.

5.18 **Oberflächenentwässerung**

Im Bereich von LKW-Lieferzonen sind Flächen zur Be- und Entladung sowie Umschlagflächen von wassergefährdenden Stoffen an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Es wird empfohlen diese Flächen zu überdachen, um die entsprechende Ableitung von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal zu minimieren. Wenn eine Überdachung nicht vorgesehen werden kann ist eine entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken erforderlich.

5.19 **Starkregen**

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es örtlich zur Überflutung von Straßen und Gelände kommen kann. Bei einem Starkregenereignis kann das Plangebiet temporär überflutet werden.

5.20 **Hochwassersituation**

Für das Plangebiet liegt keine Hochwassergefahrenkarten und keine Flussgebietsuntersuchung. Eine Überflutung für ein HQ 100 Ereignis am Österbach ist nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Laut den

vorliegenden Starkregengefahrenkarten wird ein Großteil des Flurstückes 2299 (Dammbereich geplantes Regenrückhaltebecken [RRB]) ab einem seltenen Starkregenereignis überflutet.

Für das Plangebiet wird eine Entwässerungskonzeption durch das Büro Geoteck Ingenieure, Kirchheim erstellt und mit dem Landratsamt Esslingen abgestimmt.

5.21 **Duldungspflicht**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (Böschungsneigung h:t max. 1:1,5). Der für den Halt der Grenzbauteile notwendige Hinterbeton sowie die Fundamente evtl. erforderlicher Stützmauern, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Gemäß § 126 (1) und (2) BauGB haben die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen, auf ihrem Grundstück zu dulden.

5.22 **Einsichtnahme**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, etc. und dem Bebauungsplan beigelegten Gutachten, können während der Dienststunden im Rathaus Furtstraße 1, 73770 Denkendorf, eingesehen werden.

Aufgestellt:
Esslingen, 04.10.2022

Koordination

Project GmbH
Planungsgesellschaft
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen

Gemeinde Denkendorf
Herr Pascal Stellwag

gez. Pollich

NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

RALF BARTH, BÜRGERMEISTER

GEMEINDE DENKENDORF LANDKREIS ESSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH ALBSTRASSE“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF – STAND: 04.10.2022



Project GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
3.	Verfahrensablauf	4
4.	Einordnung in übergeordnete Planung	5
4.1	Landesentwicklungsplan	5
4.2	Regionalplan	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
5.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	6
5.1	Bebauungspläne	6
5.2	Naturschutz	6
5.3	Artenschutz	7
5.4	Wasserrecht	7
6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7
7.	Lage und Topografie	8
8.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	8
8.1	Nutzung	8
8.2	Verkehrerschließung	8
9.	Fachliche Vorabstimmung	8
9.1	Städtebauliches Konzept	8
9.2	Grün und Freiflächen	9
9.3	Erschließung	10
9.4	Entwässerung	10
9.5	Schall- und Geruchsmissionen	11
9.6	Lärmschutzbereich und Bauschutzbereich Flughafen Stuttgart	11
9.7	Baugrund/ Hydrogeologie	12
9.8	Konzeption Erdmassenausgleich	12
10.	Festsetzungen des Bebauungsplans	13
10.1	Art der baulichen Nutzung	13
10.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage	13
10.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
10.4	Nebenanlagen	14
10.5	Verkehrsflächen	15
10.6	Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität	15
10.7	Öffentliche Grünflächen	15
10.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses	15
10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15

10.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	15
10.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz oder zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	15
10.12	Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindung.....	16
10.13	Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle	17
11.	Örtliche Bauvorschriften.....	18
11.1	Dächer	18
11.2	Werbeanlagen	18
11.3	Gestaltung der unbebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen.....	18
11.4	Antennen und Freileitungen.....	18
12.	Durchführung der Planung	18
12.1	Bodenordnung	18
12.2	Kosten.....	18
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
14.	Planungsstatistik	19

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In Denkendorf herrscht eine große Nachfrage nach gewerblichen Flächen bzw. Erweiterungsflächen. In den bestehenden Gewerbegebieten sind diese nur noch begrenzt verfügbar. Das Plangebiet, das derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ist die letzte freie gewerbliche Baufläche laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Denkendorf. Diese Fläche soll nun entwickelt werden, um mittel- und langfristig vor allem örtlichen Gewerbebetrieben weitere Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Je nach Bedarf der anzusiedelnden Firmen soll das Plangebiet in Abschnitten entwickelt werden, um auf aktuelle Anforderungen der Gewerbetreibenden im Ort einzugehen. Des Weiteren können so Grundstücke in unterschiedlicher Größe angeboten werden, um sowohl kleinere als auch großflächige Betriebe anzusprechen. Durch die Entwicklung und Bereitstellung von attraktiven Arbeitsplätzen vor Ort soll die Wirtschaftskraft in der Gemeinde erhalten und weiter ausgebaut werden.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter nimmt einen Teil der geplanten Baufläche in Anspruch. Auch weitere ortsansässige Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet haben bereits Interesse an einer Verlagerung in das Plangebiet bekundet. Hierfür muss nun die Nutzung für die gewerbliche Baufläche in ein Gewerbegebiet und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel geändert werden. Dabei ist die Verlagerung des Lidl Lebensmitteldiscounters von der Südseite der Albstraße an die Nordseite der Albstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche von derzeit 1.000 m² auf 1.200 m² vergrößert werden. Eine Nachnutzung des Altstandortes mit zentrenrelevantem Einzelhandel ist nicht vorgesehen und unzulässig.

Im Rahmen der Bedarfserläuterung und Alternativen-Prüfung für die Verlagerung des Bauhofstandorts für einen möglichen künftigen Standort des Bauhofes der Gemeinde (Verlagerung) wurde das Grundstück Flst.-Nr. 1736 der Gemeinde an der Esslinger Straße für geeignet vorgeschlagen. Das Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kultur- und Freizeitanlagen Stadion“, der dort noch zwei weitere Tennisplätze zulässt und zur Esslinger Straße eine Pflanzbindungsfläche festsetzt. Die für den Bauhofstandort notwendige Änderung des Bebauungsplans wird in den erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Albstraße“ einbezogen.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Es ist Ziel und Zweck der städtebaulichen Entwicklung, sowohl die Voraussetzungen für bereits konkrete Investitionsabsichten als auch für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe aller Art zu schaffen.

Da Alternativstandorte, die den spezifischen Standortanforderungen und den benötigten Bauland- und Entwicklungspotenzialen genügen, nicht zur Verfügung stehen, stellt die vorgesehene Fläche die einzige Möglichkeit im Gemeindegebiet dar, die oben genannten städtebaulichen Ziele umzusetzen.

Um den Wirtschaftsstandort Denkendorf vorrangig unter Arbeitsmarktgesichtspunkten zu stärken und weiterzuentwickeln, soll nun der Bebauungsplan „Nördlich Albstraße“ als Erweiterung des Gewerbegebiets „Rechbergstraße“ entwickelt werden.

Die Gemeinde hat frühzeitig nach der Erstellung eines Struktur- und Erschließungskonzeptes den Bedarf für das geplante Gewerbegebiet ermittelt. Im Gemeindeanzeiger wurde ab Juni 2018 mehrmals darauf hingewiesen, dass sich örtliche Gewerbetreibende, die ein Interesse an einem Gewerbebauplatz haben, bei der Gemeindeverwaltung melden können. Es sind bislang (Stand September 2022) 43 Bewerbungen mit einem Flächenbedarf von 12 ha bis 16 ha eingegangen. Als Baulandfläche stehen im geplanten Gewerbegebiet 4,23 ha zur Verfügung. Bei den Bewerbungen handelt es sich vorwiegend um örtliche Handwerksbetriebe, die einen Erweiterungsbedarf haben oder einen neuen Standort suchen, weil sie am Altstandort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben. Durch die Verlagerung von Handwerksbetrieben aus Gemengelagen besteht zudem die Möglichkeit, an diesen Altstandorten eine Innenentwicklung im Sinne des Wohnungsbaus zu planen.

Mit der Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 1736 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Verlagerung des Bauhofs der Gemeinde geschaffen.

3. VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan „Nördlich Albstraße“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt und nach den aktuellen Rechtsvorschriften durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 17.03.2014 durch den Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf gefasst.

Für die Ermittlung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltbelange fand am 23.01.2014 im Landratsamt Esslingen ein Scoping-Termin statt.

Der Gemeinderat hat am 19.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den erweiterten Geltungsbereich gefasst und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.11.2020 - 15.01.2021.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde Denkendorf gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am xx.xx.2022.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 und die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden anschließend miteinander und gegeneinander abgewogen.

Der Beschluss der Abwägung sowie der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB erfolgt am xx.xx.xxxx.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4.1 Landesentwicklungsplan

Denkendorf liegt im Verdichtungsraum Stuttgart in der Region Stuttgart. Es liegt im Mittelbereich Esslingen nahe den Entwicklungsachsen Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige (– Ulm/Neu-Ulm) und Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Nürtingen (– Metzingen).

4.2 Regionalplan

Denkendorf ist als Gemeinde ausgewiesen, die auf Eigenentwicklung beschränkt ist. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte als Fläche ohne Funktion ausgewiesen. Östlich angrenzend an diese Fläche befinden sich landwirtschaftliche Flächen, südlich angrenzend findet sich eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Nördlich wird das Plangebiet durch eine Grünzäsur begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zusätzlich im Lärmschutzbereich und Bauschutzbereich des Flughafen Stuttgarts.

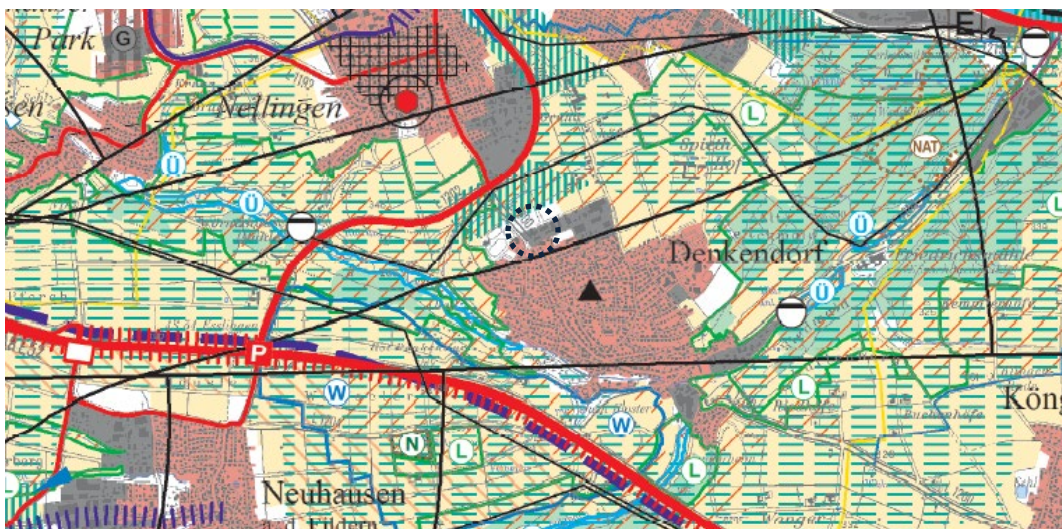


Abbildung 1: Regionalplan Region Stuttgart – Raumnutzungskarte (Auszug), © Verband Region Stuttgart: <https://www.region-stuttgart.org/regional-plan/>, Stand: 30.07.2020

4.3 Flächennutzungsplan

Für den Bereich sind im geltenden Flächennutzungsplan 2020 eine gewerbliche Baufläche sowie eine Teilfläche für den Standort eines möglichen Festplatzes ausgewiesen. Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich öffentliche Grünflächen. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit natürlichem Rückhaltebecken befindet sich im Außenbereich.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Gewerbegebietes „Nördlich Albstraße“, welches an das bestehende Gewerbegebiet „Rechbergstraße“ angrenzt. Da es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Projektstandort liegt in einem geplanten Gewerbegebiet. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes das Areal als „Sonderbaufläche Lebensmittel zur Grundversorgung“ ausgewiesen werden. Die Aufstellung des B-Planes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes werden parallel durchgeführt.

Westlich der Esslinger Straße soll zukünftig der Bauhof der Gemeinde angesiedelt werden. Dieser Bereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kultur- und Freizeitanlagen Stadion“. Anstelle des festgesetzten Tennisplatzes und einer Pflanzgebotsfläche soll dort künftig ein neuer Standort für den Bauhof der Gemeinde entstehen. Die erweiterte Gewerbefläche kann bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und bilanziert werden. Das neu entstehende Gewerbeflächenpotenzial kann bei künftigen Gewerbeflächenausweisungen berücksichtigt und bilanziert werden.

Für die oben genannten Bereiche im Plangebiet wird eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Rest des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

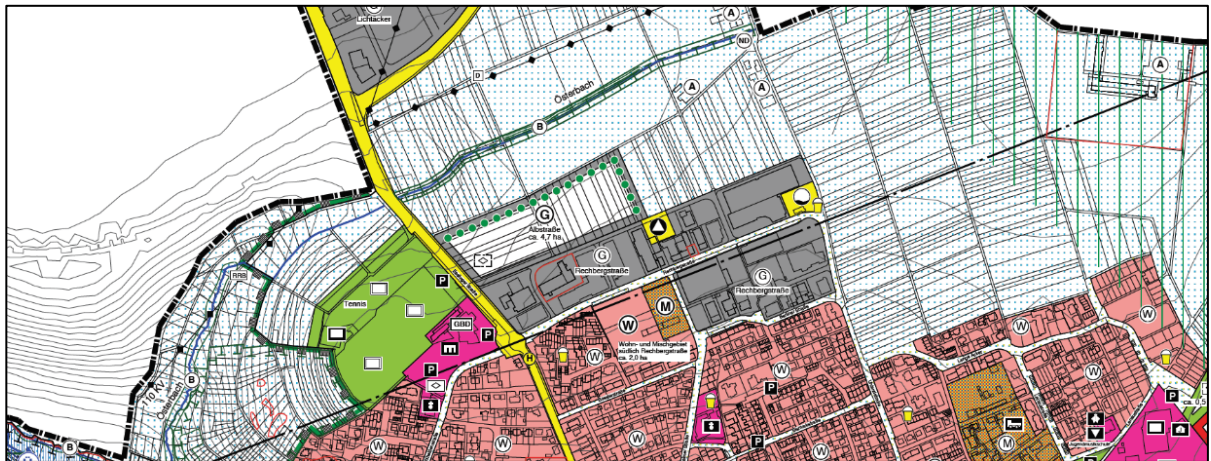


Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2005 - 2020 der Gemeinde Denkendorf vom 17.03.2007 (Auszug), ©; <https://www.denkendorf.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene/>, Stand: 29.07.2020

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

5.1 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der zu ändernden Teilfläche des Bebauungsplans „Kultur- und Freizeitanlagen Stadion“ und „Rechbergstraße – 2 Änderung“ vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB. Es liegen keine planungsrechtlich relevanten Planungen und Festsetzungen vor.

5.2 Naturschutz

Der aktuelle Umweltzustand des Plangebiets sowie die landschaftsplanerischen Anforderungen an den Standort wurden im geltenden Landschaftsplan 2005 bewertet. Darüber hinaus wurden im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung die Fachämter des Landratsamtes am Scoping-Termin 23.01.2014 beteiligt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt insbesondere im Bereich des Bodens. Für die Obstbaumreihen im Südwesten des Planungsgebietes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Hinblick auf Brutvögel, Käfer und Zauneidechsen erfolgt.

Weitere wichtige Themenfelder sind die Durchgrünung des Gebietes und die Erarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes für die Oberflächenentwässerung. Die Belange der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sind zu berücksichtigen. Der erforderliche Ausgleich wird in erster Linie im oder in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes erfolgen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind extern im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde vorgesehen.

5.3 Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem Umweltschadengesetz ist es u.a. verboten besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu fangen, zu verletzen, zu töten, während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Um dies zu verhindern und auch nachzuweisen, dass keiner dieser Fälle eingetreten ist, ist zu jedem Bauvorhaben und auch Bebauungsplan ein entsprechendes Fachgutachten zu erstellen. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahren wurde ein Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt.

Aus dem Gutachten sind bestimmte Handlungsweisen und Maßnahmen abzuleiten und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung werden in Kap. 9.2 und im Umweltbericht erläutert.

5.4 Wasserrecht

Gewässerrandstreifen

Der nördlich des Gebiets verlaufende Osterbach unterliegt dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG). Gemäß § 29 WG i.V.m. § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen außerorts von 10,00 m einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen wird ab der Oberkante der Böschung gemessen. Die Linie des Gewässerrandstreifens liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs. Daher wird eine nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan aufgenommen.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst ca. 7,12 ha und wurde bislang landwirtschaftlich mit Ackerflächen und Obstbaumwiesen genutzt.

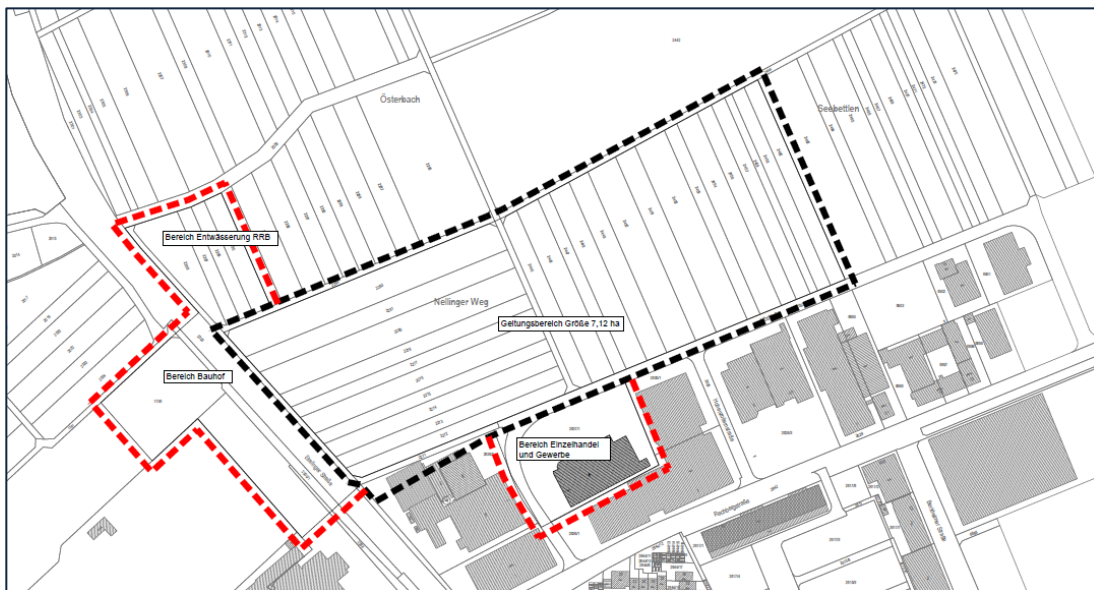


Abbildung 3: Geltungsbereich, Project GmbH, Stand 29.07.2020

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Denkendorf:

2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2280, 2281, 2283, 2284, 2295, 2296, 2297, 2299, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, sowie 2637/1.

Außerdem umfasst er teilweise folgende Flurstücke:

1736, 1741, 2262, 2268, 2623, 2633 (Albstraße), 2636/1, 2641, 2300 (Esslinger Straße), 2300/1 sowie 2444.

7. LAGE UND TOPOGRAFIE



Abbildung 4: Topografische Karte, ohne Maßstab, Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, Amtliche Geobasisdaten: © LGL, www.lgl-bw.de, Stand: 29.07.2020, eigene Darstellung

Lagebeschreibung

Das geplante Gewerbegebiet "Nördlich Albstraße" befindet sich am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Denkendorf. Es schließt an das vorhandene Gewerbegebiet "Rechbergstraße" an.

Der geplante Geltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Süden durch die Albstraße und das Weggrundstück Flurstück Nr. 2271,
- im Osten durch das Flurstück Nr. 2462,
- im Norden durch die Feldwege Flurstück Nr. 2444 und Flurstück Nr. 2284,
- im Westen durch die Esslinger Straße (L 1200).

Topografische Beschreibung

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um ca. 10,00 m von 348,50 m über NHN auf 338,50 m über NHN zum ökologisch und landschaftlich wertvollen Osterbach ab.

8. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1 Nutzung

Das Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Betriebsfläche (Acker und Grünland mit Obstbäumen) genutzt. Das einbezogene Grundstück Flst.-Nr. 2637/1 wird derzeit als großflächiger Einzelhandel genutzt.

8.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Albstraße. Diese ist durch die Rechbergstraße und die Esslinger Straße (L 1200) direkt an das überörtliche Straßennetz über die Umfahrung Ostfildern-Nellingen sowie die Bundesautobahn 8 und die Bundesstraße 10 angebunden. Geplant ist zudem ein neuer Kreisverkehrsplatz an der Esslinger Straße, von dem eine neue Erschließungsstraße (Straße „Am Osterbach“) abzweigt.

9. FACHLICHE VORABSTIMMUNG

9.1 Städtebauliches Konzept

Für das Planungsgebiet „nördlich Albstraße“ ist eine städtebauliche Struktur angedacht, wie sie für das angrenzende Gewerbegebiet Rechbergstraße planungsrechtlich festgesetzt und realisiert wurde. Dies betrifft sowohl Art

und Maß der Nutzung als auch die Bauweise. Diese Konzeption von der Planungsgruppe KPS vom 30.01.2020 wurde im Gemeinderat am 17.02.2020 als Basis für die weitere Planung beschlossen.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept, KPS, Ostfildern, Stand 30.01.2020

Auf Grund seiner Ortsrandlage, der Topografie und der Nähe zu Bereichen mit hohen landschaftlichen Qualitäten kommt der Ausbildung des Gebiets-/Ortsrandes eine hohe Bedeutung zu. Der Übergang in die Landschaft erfolgt sowohl durch Grünelemente als auch durch die geplante Abstufung von Gebäudehöhen und -längen.

Im Westen des Gebiets, am Ortseingang sieht der Entwurf repräsentative Vorbereiche, mit einer zur Straße hin orientierenden Bebauung vor. Im rückwärtigen Bereich staffeln sich die Gebäude etwas ab. Hier finden sich niedrigere Gewerbehallen und Freiflächen wieder.

Mittig im Gebiet befindet sich eine Sonderzonen. Eine Grünzone verläuft von Süd- nach Nord und schließt das Sondergebiet mit Einzelhandel und ergänzenden gewerblichen Nutzungen ein.

Östlich orientiert sich die Bebauung an ein funktionales Gewerbegebiet mit typischen gewerblichen Vorbereichen und Parkierungsflächen auf dem Hof. So bildet sich eine Überbauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit geringen Ansprüchen an die Gestaltung.

Das städtebauliche Konzept sieht eine hohe Ausnutzung der Grundstücke vor, es soll eine hohe Dichte entstehen. Zusammenschlüsse einzelner Gewerbegrundstücke mit gemeinsamer Einfahrt sind durchaus denkbar und gewünscht.

9.2 Grün und Freiflächen

Hauptziel des Grünkonzeptes ist die Gliederung des großflächigen Gewerbegebiets und die Eingrünung in Richtung der freien Landschaft. Dazu werden die sowieso topographisch bedingten Notwendigkeiten der Abböschung und die möglichst naturangepasste Ableitung des Regenwassers für die sinnvolle Anordnung der Grünzäsuren genutzt.

Die vorhandene naturräumliche Situation wird mit der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zum Österbach berücksichtigt.

Die sonstige Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird unter Berücksichtigung der naturräumlichen Bedingungen und mit der Zielsetzung der Pflanzung und Aufwertung einheimischer Vegetation vorgenommen.

Zur Gestaltung des Ortsrandes, zur Minderung der Fernwirkung der geplanten Bebauung und zur Einbindung in die umgebende Landschaft sind die Flächen mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch intensive Baumpflanzungen gestaltet. So soll die Ortseinfahrt durch eine Baumallee aus bestehenden und neu gepflanzten Bäumen beidseitig öffentlich gesicherten Grünstreifen, die eine regelmäßige und vor allem gesicherte Bepflanzung erlauben, gestaltet werden.

9.3 Erschließung

Straßenplanung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die neu angebundene Straße Am Österbach, welche an einen neu geplanten Kreisverkehr an der Esslinger Straße anknüpft. Die Straße Am Österbach bildet so einen neuen Erschließungsbügel hin zur bestehenden Albstraße.

Die Haupteerschließungsstraße erhält einen einseitigen Geh- und Radweg. Dieser ist am Gebietseingang auf der Südseite durch einen Grünstreifen mit Baumbeeten von der Verkehrsfläche der Straße getrennt.

In der Sonderzone verläuft ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg entlang des Sondergebietes. Dieser wird auf die Haupteerschließung geführt und findet eine untergeordnete Fortsetzung nach Norden zum Feldweg. Auf beiden Seiten wird der Geh- und Radweg durch öffentliches Grün eingefasst.

Leitungsplanung

Trinkwasserversorgung

In der Rechbergstraße liegt eine Wasserversorgungsleitung DN 200 mm, in der Albstraße sind lediglich zwei Stichleitungen in DN 100 mm vorhanden.

Im weiteren Planungsprozess sind der Trinkwasserbedarf und insbesondere der Löschwasserbedarf für das Gewerbegebiet zu ermitteln. Sinnvoll wäre es in den neuen Straßenabschnitten des Gewerbegebietes eine Wasserversorgung als Ringschluss zu erreichen. Das geplante Bauhofgrundstück (GE1) und das Grundstück GE2 müssen dabei vermutlich über eine Stichleitung versorgt werden.

Gas, Strom, Telefon, Glasfaser

Die Versorgung mit Gas, Strom und Telefon ist gewährleistet. Erforderliche Standorte für Transformatoren und ähnliche Einrichtungen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt und im Plan ausgewiesen.

Verkehrsgutachten

Die Verkehrsuntersuchung „Denkendorf Nord“ wurde auf Grundlage des Gutachtens „Gemeinde Denkendorf-Fortschreibung 2015“ durch das Büro IGV erstellt.

Die ursprüngliche Netzkonzeption wurde zugunsten eines vierarmigen Kreisverkehrsplatzes ca. 80 m weiter südlich verlassen, um eine beidseitige Erschließung der Gewerbebaufläche zu ermöglichen und auf der Westseite der L 1200 die vorhandenen Stellplätze wie auch den Neubau des Bauhofes zu erschließen.

Die neue Netzkonzeption beinhaltet darüber hinaus einen Verzicht der Gemeinde Denkendorf auf das Wohngebiet „Lange Äcker-Nord“ (ca. 1,40 ha), das Mischgebiet „Hubäcker“ (ca. 2,23 ha) und das Gewerbegebiet „Hubäcker“ (ca. 5,23 ha).

Die Qualität des Verkehrsablaufs und damit die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten wird nach dem Verfahren des HBS [3] für die beiden Kreisverkehrsplätze sowie die vormittägliche und nachmittägliche Spitzenstunde berechnet. Zusammenfassend zeigt sich, dass der Bau eines weiteren Kreisverkehrsplatzes unproblematisch ist und empfohlen werden kann.

Genaue Verkehrszahlen und Werte können der Verkehrsuntersuchung „Denkendorf Nord“ vom Büro IGV entnommen werden.

9.4 Entwässerung

Im Sinne der aktuellen wasserrechtlichen Gesetzgebung sieht das Entwässerungskonzept die Ableitung des anfallenden Misch- und Regenwassers aus dem geplanten Baugebiet grundsätzlich im modifizierten Trennsystem vor.

Mischwasser

Grundsätzlich ist geplant, das Plangebiet abwasserseitig an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Albstraße anzuschließen. Häusliches und gewerbliches Abwasser werden einem neu zu verlegenden Mischwasserkanal zugeleitet.

Es können nicht alle Erdgeschosse der Grundstücke im Freispiegelgefälle am Mischwassernetz angeschlossen werden, die Erdgeschosse des geplanten Bauhofes (GE1) und das Grundstück GE2 müssen über Schmutzwasserpumpwerke entwässert werden.

Eine Mischwasserentwässerung von eventuellen Untergeschossen im gesamten Planungsbereich ist generell nur mittels einer privaten Hebeanlage möglich.

Regenwasser

Planungsziel besteht auf Grundlage des Wassergesetzes in der Vermeidung von Verstärkung und Beschleunigung von Regenabflüssen aufgrund der geplanten Bebauung. Dies erfolgt durch Bereitstellung eines zentralen Pufferolumens zur Zwischenspeicherung von Starkregenabflüssen (Regenrückhaltebecken RRB). Dieses Bauwerk besteht aus einem offenen und begrünten Becken in Erdbauweise mit einem nachgeschalteten Drosselbauwerk und einer Notüberlaufschwelle. Das Niederschlagswasser von Straßen-, Parkplatz-, Betriebs- und Dachflächen gelangt in den geplanten Regenwasserkanal mit anschließender Regenwasserbehandlungsanlage (Regenklärbecken) mit nachgeschalteter Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) und gedrosselter Ableitung in den Österbach.

Für das anfallende Regenwasser ist aufgrund der zu erwartenden Oberflächenbelastung des Gewerbegebiets eine Behandlung erforderlich. Diese Behandlung beinhaltet eine Zwischenspeicherung des stark verschmutzten Spülstoßes beim Beginn eines Regenereignisses in einem Regenklärbecken (RKB). Dieses Becken ist auch im Trockenwetterfall befüllt. Im Regenwetterfall fließt das Wasser über eine dem Zulauf gegenüberliegende Überlaufschwelle ab.

9.5 Schall- und Geruchsimmissionen

Bereits 2016 wurde das städtebauliche Konzept vom Ingenieurbüro Frank Dröscher in einer immissionsschutzfachlichen Machbarkeitsstudie für Schall und Gerüche gutachterlich untersucht. Im ersten Schritt wurde abgeprüft, ob eine gewerbliche Nutzung im neuen Plangebiet „Nördlich Albstraße“ grundsätzlich möglich ist, so dass die entsprechenden Richt-, Grenz- und Orientierungswerte für Schall und Gerüche sowohl im Plangebiet als auch an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen (insb. Hofstelle Seebettlen 1) eingehalten sind.

Für den Bebauungsplan „Nördlich Albstraße“ wurde aufbauend auf der Machbarkeitsstudie das Gutachten für die Schalltechnische Untersuchung und das Sachverständigengutachten zu den Geruchsimmissionen erstellt.

Schall:

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft untersucht. Des Weiteren werden die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr im Plangebiet bewertet. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel werden den entsprechenden Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt.

Geruch:

Im Dezember 2020 reichte der Betrieb Seebettlen 1 eine Bauvoranfrage für eine deutliche Erweiterung seines Betriebes in Richtung des Plangebietes sowie des bestehenden nördlichen Ortsrandes von Denkendorf ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden im Gutachten folgende Punkte geprüft:

- ob sich für die geplante Nutzung im Plangebiet Einschränkungen auf Grund von Geruchsemissionen durch den derzeitigen Ausbauzustand einschließlich der Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebs Seebettlen 1 ergeben.
- inwieweit die geplanten Erweiterungen des Betriebs Seebettlen 1 mit Rücksicht auf die bestehende umliegende Bebauung überhaupt möglich sind.

Die vorliegende Untersuchung ermittelt und bewertet im Auftrag der Gemeinde Denkendorf die Geruchsimmissionen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Nördlich Albstraße“.

9.6 Lärmschutzbereich und Bauschutzbereich Flughafen Stuttgart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Stuttgart. Er liegt zudem innerhalb der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs sowie in nördlicher Richtung auch zum Teil in der Tagschutzzone 2 für den Flughafen Stuttgart. Entsprechende Hinweise aus dem LuftVG sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

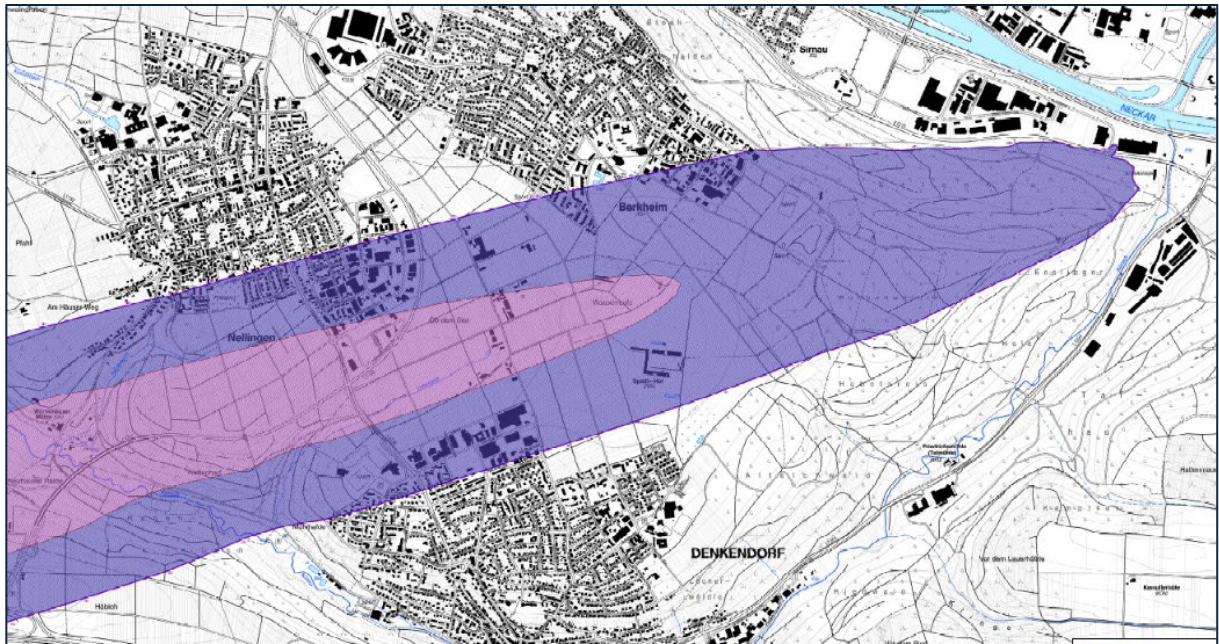


Abbildung 6: Lärmschutzbereich Flughafen Stuttgart (EDDS), Kartengrundlage: RK 10 ALK © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg Az.:2851.9-1/30

9.7 Baugrund/ Hydrogeologie

Zum Baugrund liegt das Hydrogeologische Gutachten, Henke und Partner GmbH, Stuttgart in der Fassung vom 07.02.2014 vor. Es kommt zum Ergebnis, dass die durchgeführten Untersuchungen im Großen und Ganzen die erwarteten Verhältnisse bestätigen. So stehen oberflächennah lehmige, teilweise auch stark tonige Deckschichten an, die lediglich eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen, und sich somit kaum für eine direkte Versickerung eignen.

Die Grundwasserführung ist an die Kluftsysteme der Kalksandstein- und Kalksteinbänke des Lias angebunden und ist hier in Tiefen zwischen 3,5 m und bis zu 7,5 m unter Gelände zu erwarten. Die oberflächennahen, tonig-lehmigen Deckschichten fungieren überwiegend als Grundwassersperrschicht. Geringe Sickerwasserzutritte konnten allerdings auch innerhalb dieser Schicht beobachtet werden.

Grundsätzliche hydrogeologischen Bedenken gegen eine Erschließung des Geländes bestehen nicht.

9.8 Konzeption Erdmassenausgleich

Das Gewerbegebiet ist auf 3 Seiten durch vorhandene Straßen und Wege begrenzt, so dass die planerischen Spielräume für die Höhenlage eingengt sind.

Vom anstehenden Aushub aus dem Tief- und Straßenbau mit ca. 6.750 m³ können nach entsprechender Aufbereitung durch Auffüllen der Gräben sowie Aufschütten von Dämmen (Straßen, Böschungen am Regenrückhaltebecken) ca. 5.500 m³ direkt wieder im Bereich der öffentlichen Erschließung verwertet und eingebaut werden.

Zwischen der neuen Erschließungsstraße „Am Österbach“ und dem nördlich angrenzenden Feld- und Radweg liegt ein Höhenunterschied mit ca. 2 - 4 m.

Sämtliche Gewerbebauplätze in diesem Bereich werden im Rahmen der Baulandumlegung der Gemeinde Denkendorf zugeteilt, so dass die Gemeinde einen unmittelbaren Zugriff auf diese Grundstücke (ca. 18.000 m²) hat. Diese Flächen bieten genügend Potential, um die noch verbleibenden Aushubmassen mit ca. 1.250 m³ zu verwerten und in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung zur Anhebung bzw. Gestaltung des Bauplatzniveaus zu verwenden.

Die o.g. Massen entstammen einer überschlägigen Berechnung im Zuge der Erschließungsplanung. Genaue und endgültige Zahlen liegen nach der Ausführungsplanung und der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen vor.

10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Aufteilung der geplanten Nutzung wird ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung ist bereits im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Um Erweiterungsmöglichkeiten für bereits bestehende gewerbliche Betriebe in der Gemeinde zu schaffen und eine Konkurrenzsituation mit bestehendem Einzelhandel zu vermeiden, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen sowie Gewerbebetriebe, die auf Darbietungen und Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, um Erweiterungsflächen ausschließlich für produzierende Gewerbebetriebe zu schaffen. Vergnügungsstätten sind ebenso nicht zulässig, um den bereits etablierten gewerblichen Betrieben im Gewerbe- und Gemeindegebiet ausreichend Flächen für eine standortnahe Erweiterung vorzuhalten. Mit dieser Festsetzung wird die bauliche Nutzung der künftigen gewerblichen Neuansiedlungen geregelt und potenzielle Konflikte zwischen Nutzungen und den in der Umgebung befindlichen allgemeinen Wohngebiete vermieden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Beherbergungsbetriebe sollen für das Plangebiet eine untergeordnete Nutzungsrolle spielen da die Hauptnutzungsart aus gewerblichen Betrieben überwiegen soll. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit können Nutzungen angesiedelt werden, wenn sie die zulässigen Nutzungen nicht einschränken und mit der Hauptnutzung vereinbar sind.

Der Ausschluss der aufgeführten unzulässigen Nutzungen im Plangebiet, sichert den ursprünglichen Gebietscharakter eines Gewerbegebiets mit produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben. Durch diesen Ausschluss stehen die Nutzungen nicht in Konkurrenz zu den allgemein zulässigen Nutzungen.

Die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ermöglicht dem bestehenden Einzelhändler, sich zu erweitern und seinen Verkaufsstandort auf die aktuellen Bedürfnisse zu vergrößern und geringfügig zu verlagern. Die festgesetzte Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Die sortimentenbezogenen Vorgaben „Lebensmitteldiscount“ im Sinne des Regionalplans dienen dazu, das Sondergebiet hinreichend mit der vorgesehenen Nutzung festzulegen. Darüber hinaus sind andere typischen Randsortiments des non food-Sortiments auf höchstens 10 % der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche begrenzt. Um die wichtige Bedeutung im Hinblick auf eine flächendeckende Grundversorgung des gesamten Gemeindegebietes zu sichern. Durch die Standortanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wird nachgewiesen, dass diese geplante Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters im festgesetzten Sondergebiet den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen in Baden-Württemberg und der Region Stuttgart entsprechen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch ein Zielabweichungsverfahren eine konkrete Prüfung vorgenommen.

Die Standortalternativenprüfung hat gezeigt, dass aufgrund der topographischen Situation, der baulichen Strukturen sowie der planerischen Festlegungen keine andere, besser integrierte Fläche für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes vorhanden ist. Im Rahmen einer Angebotsanalyse wurde dargelegt, dass die über 10.000 Einwohner zählende Kommune im Lebensmittelbereich eine unterdurchschnittliche Versorgungssituation aufweist. Durch Einwohnerzuwächse, u. a. durch die Fertigstellung des Wohngebietes auf dem ehemaligen Bauhof der Fa. Rommel sowie durch das geplante Wohngebiet „Wasserreute“ wird sich die Versorgungssituation im Lebensmittelbereich weiter verschlechtern. Vor diesem Hintergrund kann die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nah- und Grundversorgung in Denkendorf leisten. Durch die Neuaufstellung des Lidl-Marktes kann im Zusammenspiel mit den anderen Lebensmittelmärkten im Ortszentrum sowie im Körschtal die wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung in Denkendorf sichergestellt werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinlänglich geregelt und in einzelnen Nutzungsschablonen für Teilflächen des Gewerbegebiets und das Sondergebiet beschrieben.

Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,8 gemäß den Obergrenzen der BauNVO nicht überschritten. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,90 ist durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig. Firmen haben so genügend Spielraum für wirtschaftliche und flexible Produktionsabläufe und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Höhe der baulichen Anlagen sind als maximale Gebäudehöhen festgesetzt. So kann gewährleistet werden, dass die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs des Büros KPS umgesetzt werden. Dieser sieht eine höhere Bebauung mit hochwertiger Nutzung entlang der Straßen sowie am Gebietseingang im Westen und Osten vor. Durch die festgesetzte Mindesthöhe sollen repräsentative Vorbereiche geschaffen werden. In den rückwärtigen Bereichen ist eine Bebauung mit geringeren Ansprüchen an die Gestaltung sowie geringeren Gebäudehöhen zum Gebietsrand im Norden und Osten möglich. Auch das Erscheinungsbild in Hinblick auf die Weitsicht wird anhand der Höhenstaffelung geregelt. Für einzelne Flächen werden zudem Mindesthöhen für Gebäude festgelegt, um an diesen städtebaulich relevanten Stellen bauliche Kanten mit einer ausreichenden Höhe zu erhalten, die im städtebaulichen Entwurf dargestellt sind.

Sämtliche Maße orientieren sich an Bezugshöhen, die für jedes Baufeld separat sowie teilweise für Teilflächen dieser festgesetzt sind.

Die Höhenlage der Gebäude wird über festgesetzte Bezugshöhen geregelt, um auf die Topografie des Geländes einzugehen und sich dieser auch städtebaulich anzupassen.

Mehrhöhen für produktionstechnische Anlagen mit einer geringen Grundfläche sind ausnahmsweise zugelassen, um eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Produktion geringfügig höhere Gebäude benötigen und die sich anderenfalls nicht im Gebiet ansiedeln könnten.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen soll die gewünschte bauliche Entwicklung gewährleistet und die groben Strukturen des städtebaulichen Konzeptes gesichert werden.

10.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, ist für großflächige Gewerbe- und Industriegebäude notwendig. Die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche in Gewerbegebieten muss genügend Spielraum für wirtschaftliche Produktionsabläufe und Entwicklungsmöglichkeiten bieten, um langfristig Arbeitsplätze zu schaffen und zu erhalten.

Eine einseitige Grenzbebauung ist ausnahmsweise zulässig, um kleineren Betrieben ein gemeinsam genutztes und Grundstücksgrenzen übergreifendes Gebäude zu ermöglichen. Dadurch wird sichergestellt, dass auch kleinere Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln können, die in Kooperation mit anderen Betrieben beispielsweise eine Halle gemeinsam nutzen und diese über eine gemeinsame Grundstücksgrenze hinweg bauen können.

10.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dienen vor allem dazu, die Stellung der Hauptbaukörper zu regeln.

10.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind lediglich in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um repräsentative Vorbereiche zu schaffen. Ebenso sollen die Freiflächen zur Landschaft hin freigehalten werden, um einen Übergang in die Landschaft sowie eine Randeingrünung zu schaffen und so das Gebiet in das Landschaftsbild einzugliedern.

Zu- und Umfahrten, die zur Andienung an die Gebäude dienen, sowie die notwendigen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da die Erschließung zukünftig größtenteils über eine private Straße stattfindet und die Anordnung der Stellplätze für die zukünftigen Eigentümer eine möglichst hohe Flexibilität ermöglichen sollen.

Garagen und Carports sollen im Gewerbegebiete GE1- GE6 gegenüber den Hauptgebäuden untergeordnet in Erscheinung treten und auch abgerückt von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, daher sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Sondergebiet sind Carports und überdachte Stellplätze auf die überbaubare Fläche und Fläche für Nebenanlagen beschränkt, eine Errichtung innerhalb der Fläche für Nebenanlagen ist nur in Verbindung mit Photovoltaik-Nutzung zulässig.

10.5 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der Erschließung des Gebiets. Der neue Anschluss an die Landesstraße L 1200 erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz. Zusätzlich sind Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, um eine Fuß- und Radwegeverbindung durch das Gebiet und in die umgebende Landschaft zu gewährleisten. So wird das weitere Bestehen der Radwegeverbindungen nach Denkendorf und durch das Gebiet gewährleistet.

Der landwirtschaftliche Weg verläuft entlang der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Durch die Festsetzung wird der Bestand weiter gesichert und ermöglicht den Landwirten und Bauern weiterhin eine Zufahrt zu den Feldern und Wiesen.

Um auch weiterhin das Parken im Bereich der Kultur- und Freizeitanlagen am Stadion zu ermöglichen, werden die bereits vorhandenen öffentlichen Stellplätze durch der Zweckbestimmung Parken neu geordnet und über den neuen Kreisverkehrsplatz zusätzlich erschlossen.

10.6 Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes ist eine entsprechende Fläche für die Versorgung mit Elektrizität erforderlich. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene Fläche dient der Errichtung einer Energiezentrale, ggf. mit zusätzlichen Trafostationen.

10.7 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um das Gewerbegebiet in die Umgebung einzubinden, um einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen und um eine qualitätsvolle straßenräumliche Gestaltung sicherzustellen.

Diese grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes bei und bilden einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Freiraumkonzeptes. Die Ausführungen und Empfehlungen des Grünordnungsplans sind zu beachten.

10.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses

Anfallendes Regenwasser von den versiegelten Flächen und des Außengebietsabflusses soll in der festgesetzten Fläche zurückgehalten werden, Dazu ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 1.500 m³ anzulegen und gemäß den Pflanzvorgaben (Pfg7) naturnah zu bepflanzen.

10.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur gebietsheimische Pflanzen regionaler Herkunft zu verwenden. Nadelbäume dürfen nicht gepflanzt werden. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig. Um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und ein Verfälschen zu vermeiden, darf nur autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.

10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Leitungsrechte sichern den Bestand vorhandener Kanäle und Leitungen.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude und Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen offene Stellplätze.

10.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz oder zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen. In Anlage 9 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, gemäß überschlägigem Ansatz dargestellt.

10.11.1 Emissionskontingente

In der Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes befinden sich vorhandene und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen. Diese sind vor gewerblichen Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet zu schützen. Die festgesetzten Geräuschkontingente im Nachtzeitraum mit Zusatzkontingenten in Richtungssektoren begrenzen die Schallabstrahlung, die von der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche ausgehen darf. Damit wird erreicht, dass die Geräuschemissionen der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen nicht zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) an den schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude, etc.) beitragen können.

Eine Kontingentierung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes ist zulässig, da sich angrenzend ein Gewerbegebiet ohne Kontingentierung befindet. Es handelt sich dabei um eine sogenannte externe Gliederung.

Auf die im Gutachten dargestellten Pläne und Maßnahmen wird verwiesen. Maßgebend ist die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Nördlich Albstraße“, Berichtsnummer: 1969-1, von Dr.-Ing. Frank Dröscher- Technischer Umweltschutz vom 23.09.2021 wird verwiesen.

10.11.2 Geruchsimmissionen

Im nordöstlichen Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich der landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb Seebettlen 1. Dieser betreibt Milchviehhaltung mit Nachzucht, Legehennenhaltung und Schweinemast sowie Liebhabertierhaltung von Pferden, Eseln und Schafen.

Grundlage für eine Ausbreitungsberechnung bildet eine Geruchsemissionsprognose für die relevante Tierhaltung im Seebettlen 1, welche ein Bioland-Betrieb ist. Die anderen Außenbereichsbetriebe nordöstlich des Plangebiets weisen nach Auskunft der Gemeinde Denkendorf keine Tierhaltungen auf, sondern sind reine Getreideanbau- oder sonstige Betriebe mit Pflanzenanbau.

Der Tierbesatz und die Haltungsform des Bioland-Betriebs Seebettlen 1 wurden auf Grundlage der Angaben des Betreibers sowie der vorgefundenen Bewirtschaftungsweise während des Vororttermins im Dezember 2020 berücksichtigt.

Im Anhang des Gutachtens (Anlage 3) sind die Geruchsimmissionen flächenhaft für das gesamte Rechengebiet dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass der Betrieb Seebettlen 1 mit seinen derzeitigen Entwicklungsabsichten (Neuerrichtung Milchviehstall und Mobilhühnerställe, siehe Kapitel 4.2) an der am nördlichen Rand gelegenen Wohnnutzung im bestehenden Gewerbegebiet gerade 0,15 (bzw. 15 Abbildung A1 in Anlage 3 sowie in Abbildung 8) erreicht und somit dort gerade noch den Immissionswert nach Anhang 7 TA Luft 2021 für Wohnen in Gewerbegebieten einhält. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet.

Unzumutbare belästigungsrelevante Kenngrößen von $> 0,15$ (bzw. $> 15\%$ in Abbildung 8) werden im Plangebiet lediglich auf einer kleinen Teilfläche im nordöstlichen Bereich erreicht, während im weitaus überwiegenden Bereich des Plangebiets sogar Werte $\leq 0,10$ (bzw. $\leq 10\%$ in Abbildung 8; = Immissionswert für Wohngebiete) berechnet werden.

Aufgrund der ermittelten Kenngrößen der Geruchsimmissionen ergeben sich für diese Teilfläche mit Werten $> 0,15$ Anforderungen an Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor unzumutbaren Belästigungen durch Geruchsimmissionen, da ansonsten die Bebauung des Plangebiets den Betrieb Seebettlen 1 geringfügig stärker einschränken würde als die bestehende Umgebungsbebauung.

Da Bereiche mit einer belästigungsrelevanten Kenngröße (IGb) $> 0,20$ lediglich im äußersten Nordosten des Plangebiets und außerhalb von Baufenstern liegen, sind Büronutzungen im gesamten Plangebiet innerhalb der Baufenster ohne Einschränkungen möglich.

Auf die im Gutachten dargestellten Pläne und Maßnahmen wird verwiesen. Maßgebend ist das Sachverständigen-gutachten zu den Geruchsimmissionen Bebauungsplan „Nördlich Albstraße“, Berichtsnummer: 1969, von Dr.-Ing. Frank Dröscher- Technischer Umweltschutz vom 31.08.2021/ 24.11.2021 wird verwiesen.

10.12 Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindung

Um einen Übergang von den Gewerbebauten in die Landschaft zu erlangen, werden gemäß der landschaftsplanerischen Zielsetzung, standortgerechte Sträucher und hochwüchsige Bäume angepflanzt.

Durch die Eingrünung des künftigen Siedlungsrandes unter Verwendung von Sträuchern und großkronigen Bäumen (Pflanzgebot 4), wird das Gewerbegebiet weitgehend in die Landschaft eingebunden.

Ein gleichmäßiger Durchgrünungsgrad der geplanten Bebauung wird durch die Pflanzgebote 1, 2 und 6 gewährleistet. Die Durchgrünung des Gewerbegebiets auch unter Verwendung von mittel- bis großkronigen Bäumen vermindert die negativen Erscheinungen der Gebäudehöhen.

Die vorhandenen Laubbäume entlang der Esslinger Straße sind zur Straßenraumbegrünung und aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung im Städteingangsbereich dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Durch Pflanzbindungen und Pflanzgebote wird die negative Wirkung der Versiegelung auf das Schutzgut Klima und Luft vermindert.

10.13 Zuordnung von Flächen und / oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

10.13.1 Externe Kompensationsmaßnahmen

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, zumindest teilweise kompensieren zu können, sind planexterne Maßnahmen erforderlich. Hierfür werden die Flurstücke Nr. 1743 und 2318 herangezogen, die sich nordwestlich und nördlich des Plangebiets befinden. Das Ersatzhabitat für die Zauneidechse sowie die Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich und dient außerdem der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Kompensationsmaßnahmen fördern den Biotopverbund und die biologische Vielfalt.

10.13.2 Ökokonto

Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht vollständig durch die planinternen und planexternen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird daher über das Ökokonto der Gemeinde Denkendorf ausgeglichen. Mit dem Ausgleich über das Ökokonto erfolgt eine Vollkompensation der künftigen Eingriffe.

10.13.3 Zuordnungsfestsetzung

Aus Gründen der Kostenrückerstattung werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und -flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch Bebauung und Erschließung.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Festsetzung konkreterer Gestaltungsvorgaben für Gebäude und Freianlagen sind örtliche Bauvorschriften notwendig. Diese stellen eine separate Satzung dar, die in den Bebauungsplan integriert ist.

11.1 Dächer

Es wird die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorgeschrieben. Dies ist vor allem unter dem Aspekt der Ortsrandlage und landschaftlichen Einbindung relevant. Zudem soll im neuen Gewerbegebiet eine hohe städtebauliche Dichte erreicht werden, dadurch sind die zu begrünenden Freiflächen eher gering. Umso wichtiger ist es, die großen Dachflächen der Gewerbehallen zu begrünen. Neben Flachdächern werden flach geneigte Pult- und Satteldächer zugelassen, ausnahmsweise auch Sheddächer. Dieses Spektrum entspricht der Bebauung von gewerblich genutzten Gebäuden und lässt den Bauherren Spielräume in der Gestaltung.

11.2 Werbeanlagen

Die Regelung von Werbeanlagen stellt am Ortsrand und in Bezug auf die Nähe zu Natur und Landschaft eine Notwendigkeit dar. Die Regelung zu Beleuchtung und Höhe der Werbeanlagen tragen der Ortsrandlage und dem Einfluss von Beleuchtung auf die heimische Fauna Rechnung. Mit der Reglementierung von Größe und Standort von Werbeanlagen wird ein „Werbewildwuchs“ verhindert.

11.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

An die Gestaltung der bebauten und unbebauten Flächen werden Anforderungen gestellt, um den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen und die Grundstücke an die Umgebung und die freie Landschaft harmonisch anzupassen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und zur Teilversickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind offene Stellplätze, Hofflächen ebenso wie Zuwege in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Ausgenommen sind Flächen, die dem LKW-Verkehrs als Entladefläche dienen.

Auffüllungen und Abgrabungen sollen nur zum Anschluss an das bestehende Gelände, wie zum Beispiel der öffentlichen Grünflächen und Straßen dienen und sind fließend auszubilden, naturnah zu gestalten und einzugrünen.

Einfriedungen und Stützmauern prägen entscheidend den Charakter des Straßen- und Ortsbildes. Es werden daher Festsetzungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und dem Übergang in die freie Landschaft getroffen.

Stützmauern entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Flächen und zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind nicht zugelassen, damit sich die Baugrundstücke harmonisch in die Landschaft einfügen

Da Müllbehälter in Größe und Anzahl das Umfeld beeinflussen können, sollen diese vorwiegend in den Gebäuden untergebracht werden. Sollte es notwendig sein, Müllbehälterstandorte im Freien zu schaffen, sollen diese begrünt werden.

11.4 Antennen und Freileitungen

Um Beeinträchtigungen des Stadtbilds gering zu halten, ist auf Dachständer und Freileitungen zu verzichten.

12. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

12.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Grundbesitzverhältnisse sollen im Rahmen einer vereinbarten Baulandumlegung geregelt werden.

12.2 Kosten

Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten über städtebauliche Verträge auf die Eigentümer der neuen Baugrundstücke umgelegt.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Diese Vorgaben gelten unabhängig vom Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zu Artenschutz, Gewässerrandstreifen, Bodenschutz, Bodenfunden, Altlasten u.a. Des Weiteren werden Hinweise zum Verständnis und zur Erklärung gegeben. Dies sind u.a. Angaben zur Geotechnik, zum Baugrund, zu Leitungen etc.

14. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,18 ha.

Flächennutzung	Fläche (ha)	Fläche %	Fläche (m ²)
Gewerbegebiete	4,30	59,9%	43.025
Sondergebiet	0,92	12,9%	9.235
Verkehrsflächen, öffentlich	0,78	10,8%	7.770
Verkehrsflächen, Geh- und Radweg	0,13	1,8%	1.270
Verkehrsflächen, Parken	0,05	0,7%	525
Landwirtschaftlicher Weg	0,18	2,5%	1.795
Grünflächen, öffentlich	0,12	1,7%	1.195
Retentionsfläche	0,45	6,3%	4.520
Grünflächen, Verkehrsgrün	0,25	3,4%	2.470
Versorgungsfläche	0,002	0,03%	20
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	7,18	100%	71.825