

Gemeinde Denkendorf
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften
"Wasserreute"

Begründung

19.06.2024 (Entwurf)

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB (ehem. § 13b BauGB)

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Gemeinde Denkendorf

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wasserreute“

19.06.2024 (Entwurf)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3. Rechtsgrundlagen	21
4. Bestandssituation	22
5. Bisheriges Planungsverfahren	24
6. Städtebaulicher Entwurf	25
7. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	29
8. Geologie, Geotechnik, Boden und Grundwasser	30
9. Artenschutz	31
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	33
11. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung	41
12. Bodenordnung	43
13. Wesentliche Auswirkungen der Planung	44
14. Flächenaufstellung	46
15. Anlagen	47

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des Wohngebiets „Wasserreute“ am nördlichen Siedlungsrand von Denkendorf.

Ein Rückblick auf die Siedlungsentwicklung zeigt, dass die Gemeinde Denkendorf in den vergangenen Jahren stets sehr behutsam mit Flächen und Flächennutzung umgegangen ist. Dies folgte immer dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung im Sinne des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), sodass es der Gemeinde gelungen ist, mehrere Flächen im Innenbereich für Wohnzwecke zu aktivieren. Aus diesem Rückblick ist allerdings auch ersichtlich, dass eine weitere Innenentwicklung nur noch in sehr begrenztem Maße möglich ist.

In der Gemeinde Denkendorf, wie auch in anderen Kommunen in der Region Stuttgart, besteht aktuell ein sehr hoher Siedlungsdruck. Zum einen liegt dies an der wirtschaftlichen Attraktivität der Region, sodass Zuzüge generiert werden, aber auch daran, dass die Bevölkerung am Ort dauerhaft verbleiben möchte. Der hohe Siedlungsdruck zeigt sich auch daran, dass die Gemeinde Denkendorf zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (nach § 556d Abs. 2 BGB und § 201a BauGB) gehört. Diese Gebiete liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wasserreute“ ist somit erforderlich, um die dringende und hohe Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum in Denkendorf zu decken. Mit Ausweisung des Wohngebiets erfolgt eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage im Anschluss an die Bebauung im Bereich der Uhlandstraße und der Straße Lange Äcker in den heutigen Außenbereich hinein. Im geplanten Wohngebiet soll ein Wohnungsmix aus unterschiedlichen Wohn- und Gebäudeformen mit Geschosswohnungsbau, als auch Einzel- und Doppelhäuser sowie gereihten Häusern (Reihen- und Kettenhäuser) entstehen. Für die im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücke sollen Lösungen des geförderten bzw. sozialen Wohnungsbaus entwickelt werden. Ziel ist es, möglichst vielen Wohnansprüchen mit möglichst reduziertem Flächenverbrauch im Sinne des § 1a BauGB gerecht zu werden.

Die Vorteile des Standorts liegen unter anderem in der für das angrenzende Wohnen nahezu störungsfreien Erschließung und der guten Anbindung an die private und öffentliche Versorgung. Einschränkungen sind in erster Linie in der Aufsiedlung der für die Landwirtschaft wertvollen Flächen zu sehen.

Der Gemeinderat Denkendorf hat am 15.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Wasserreute“ gemäß § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufzustellen. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.7.2023 ist das Verfahren nach § 13b BauGB aus europarechtlichen Gründen jedoch nicht mehr anwendbar. Zur Plan-Erhaltung wurde mit § 215a BauGB (am 1.1.2024 in Kraft getreten) eine „Auffangregelung“ eingeführt, mit welcher das Bebauungsplanverfahren beendet werden kann. Unter Berücksichtigung des § 215a (3) BauGB ist die Gemeinde Denkendorf zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat, sodass eine Umweltprüfung durchgeführt wurde.

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,58 ha und liegt im nordöstlichen Ortsrand von Denkendorf. Er grenzt im Westen an die Wohnbebauung der Uhlandstraße und im Süden an die Wohnbebauung Lange Äcker an. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Denkendorf:

Flst.-Nr.: 2851, 2852, 2853, 2853/1, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2859/1, 2860, 2862 und 6800 (teilweise).

Der Geltungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2862/1 (landwirtschaftlicher Weg),
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 2845 (landwirtschaftlicher Weg),
- im Süden durch die Straße Lange Äcker (Flurst.-Nr. 6800),
- im Westen durch die Uhlandstraße (Flurst.-Nr. 2791).



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wasserreute“, genordet, ohne Maßstab

1.2. Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf

Innenentwicklung und Baulücken

Die Siedlungsentwicklungen in der Gemeinde Denkendorf verfolgt stets den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Entgegen vieler anderer Kommunen wurden in den letzten 20 Jahren in Denkendorf keinerlei Flächen im Außenbereich neu versiegelt und erschlossen – weder im gewerblichen Bereich, noch für Wohnbauflächen. Die Entwicklungen seit 2001 sowie die ehemaligen (heute bebauten) und noch bestehende Baulücken sind in der Anlage 1 zur Begründung zusammengestellt.

Die folgenden Maßnahmen der Innenentwicklung konnten durch Aufstellung von Bebauungsplänen seit 2001 umgesetzt werden:

- Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“, 2001 mit geringem Nachverdichtungspotential (noch ca. 4 Bauplätze/Baulücken), da Zielsetzung der Erhalt und die Entwicklung des traditionellen Ortsbildes und der grünen Innenbereiche ist,
- Bebauungsplan „Goethestraße“, 2002 ist mit 55 Wohneinheiten komplett bebaut,
- Bebauungsplan „Esslinger Weg – West“, 2006, mit der Zielsetzung einer Ergänzung des baulichen Bestands im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Bebauungsplan „Südlich Rechbergstraße“, 2010, mit ca. 260 Wohneinheiten,
- Bebauungsplan „Östlich Greut“, 2011, ist mit 4 Wohneinheiten komplett bebaut,
- Bebauungsplan „Nördlich Furtstraße“, 2012, mit ca. 8 Wohneinheiten (als Baulücken erfasst),
- Bebauungsplan „Nördlich Goethestraße“, 2012, ist mit 73 Wohneinheiten komplett bebaut,
- Bebauungsplan „Esslinger Straße“, 2018, ca. 21 Wohneinheiten, mit der Zielsetzung einer maßvollen Nachverdichtung und Aussagen für das Bauen in der zweiten Reihe,
- Bebauungsplan "Bettlesäcker - 4. Änderung", 2021, ca. 0,15 ha, ca. 14 Wohneinheiten.

Die Gemeinde Denkendorf ist weiterhin bestrebt, die Innenentwicklung intensiv zu betreiben. Zur Schaffung von Wohnraum hat sie die den Bebauungsplan "Mühlhaldenstraße 30", Flst. 2106 mit ca. 0,4 ha Fläche und etwa 25 bis 30 Wohneinheiten aufgestellt (Rechtskraft seit 08.2022). Die Bebauung wird zeitnah erfolgen.

In der Anlage 1 sind die „klassischen Baulücken“ bzw. Flächenpotenziale (unbebaute Grundstücke), Stand August 2019, dargestellt. Die Gemeindeverwaltung hat im Dezember 1986 erstmalig die Baulücken erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt haben sich die Baulücken wie folgt entwickelt (reduziert):

-	Stand Dezember 1986	6,70 ha
-	Stand April 1991	5,19 ha
-	Stand April 1996	3,90 ha
-	Stand Januar 2005 (ohne Lange Äcker V)	3,77 ha
-	Stand Januar 2015	3,19 ha
-	Stand November 2018	2,93 ha
-	Stand August 2019	2,85 ha
-	Stand Februar 2024	2,72 ha

Die vorangehenden Aufstellungen zeigen, dass die innerörtlichen Potenziale genutzt werden konnten und damit selbst die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Erschließung des Gebiets „Nördlich Löcherwäldle“ seit Jahren zurückgestellt wurde. Es zeigt sich jedoch auch, dass die Gemeinde an die Grenzen der Innenentwicklung gestoßen ist und diese nur noch in einem sehr begrenzten Maße möglich ist. So sind potenzielle Konversionsflächen im Sinne einer Nachverdichtung, z.B. im Bereich des Bauhofs der Gemeinde nur noch möglich, wenn eine Umsiedlung dessen in das geplante Gewerbegebiet „Nördlich Albstraße“ erfolgreich durchgeführt werden kann. Dies kann und wird für den kommunalen Bauhof konkret angenommen werden, möglicherweise auch für weitere private Betriebe. Dies wird allerdings aufgrund des laufenden Verfahrens „Nördlich Albstraße“ noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

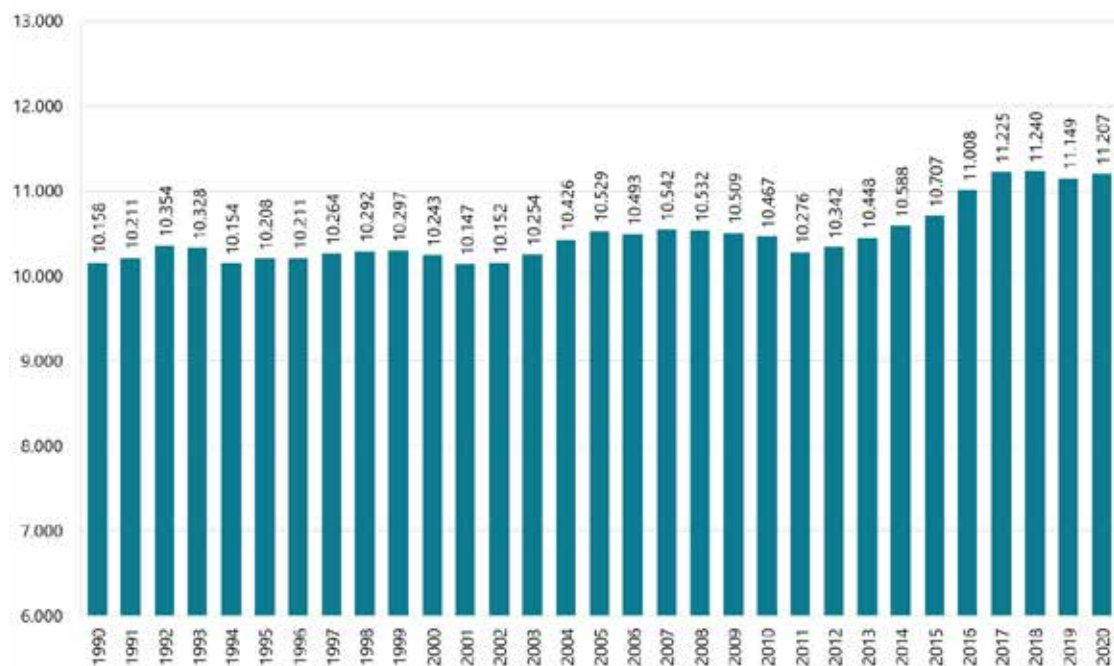
Auch bei den „klassischen Baulücken“ kann nur noch von einem Flächenpotenzial in begrenztem Umfang gesprochen werden. Zudem sind die Zugriffe auf diese Grundstücke aus verschiedensten Gründen äußerst schwierig bzw. nicht möglich. Um zukünftig das Zurückhalten von „Enkelgrundstücken“ zu vermeiden, verkauft die Gemeinde Denkendorf ihre Grundstücke in Neubaugebieten nur mit einer Bauverpflichtung. Dies ist auch für das Gebiet „Wasserreute“ vorgesehen.

Bevölkerungsentwicklung

Am 31.12.2001 lebten ca. 10.147 Einwohner/innen in Denkendorf (Statistisches Landesamt StaLa). Bis Ende des Jahres 2022 (Stichtag 31.12.2022) ist die Bevölkerungszahl insgesamt um rund 10 % auf ca. 11.303 Einwohner/innen (StaLa) gestiegen. Während bis 2007 ein langsamer Bevölkerungszuwachs bis ca. 10.500 Einwohner/innen zu verzeichnen war, so ging die Bevölkerungszahl danach bis 2011 zurück. Bis 2018 konnte dann ein kontinuierlicher Zuwachs verzeichnet werden (ca. 11.240 Einwohner/innen). Seitdem stagniert die Bevölkerungszahl auf einem Niveau von ca. 11.200 - 11.300 Einwohnern/innen.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes (Basis 2020, Modellrechnung ohne Berücksichtigung von Wanderungen) geht von einem Bevölkerungsrückgang bis 2040 aus. Dieser entsprechend wird die Einwohnerzahl auf ca. 10.815 Einwohner/innen (-488 gegenüber 11.303 Einwohner/innen am 31.12.2022) zurückgehen.

Werden die Wanderungen berücksichtigt, geht die Vorausberechnung von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Bis 2040 wird eine Bevölkerungszahl von 11.635 prognostiziert (+332 gegenüber 31.12.2022).

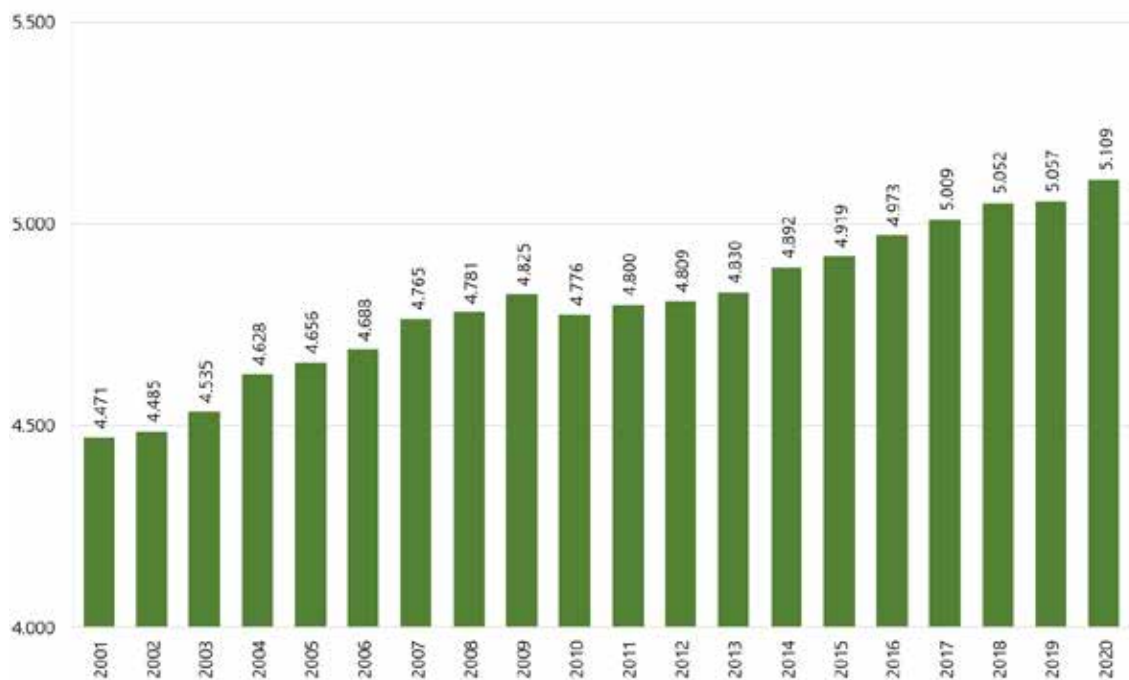


Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Entwicklung der Wohnungszahlen

Die Gesamtzahl der Wohnungen ist im Zeitraum von 2001 bis 2020 von 4.471 auf 5.109 um rund 14 % gestiegen. Im Durchschnitt ist die Anzahl der Wohnungen jährlich um ca. 0,7 % angewachsen. Im Jahr 2022 wies Denkendorf 5.185 Wohnungen auf.

Dabei hat die Zahl der Kleinstwohnungen mit ein bis zwei Räumen stark zugenommen und die der (Familien-) Wohnungen mit vier und fünf Räumen im gleichen Zeitraum leicht abgenommen. Der Rückgang der Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung) von 2,3 auf 2,2 bestätigt diesen Trend.



Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Wohnraumbedarf

In Anbetracht der noch immer steigenden Bedürfnisse nach mehr Wohnfläche besteht eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, ebenso aber auch nach Eigentumswohnungen. Durch die weiter steigenden Immobilien- und Mietpreise in den großen Städten sind aktuell starke Tendenzen der Stadt-Land-Flucht zu verzeichnen, die den Siedlungsdruck in den Umlandgemeinden der Landeshauptstadt weiter erhöhen. Durch eine zuziehende (einkommensstärkere Stadt-) Bevölkerung kann unter Umständen die eigene Einwohnerschaft nicht bedient werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass mit Zuzug von Flüchtlingen, ob aus politischen oder klimatischen Gründen, ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen direkt oder indirekt entsteht.

Die stetig steigenden Mietpreise und die zunehmende Anzahl von Single-Haushalten sowie die Alterung der Gesellschaft führen auch zu einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für alle Altersklassen und besonders nach Wohnformen für Ältere, die in ihrem Wohnort verbleiben möchten.

Diesen Trends entsprechend besteht seit mehreren Jahren eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach kostengünstigen Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen durch die einheimische Bevölkerung in der Gemeinde Denkendorf.

Mit Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg - MietBgVO BW) gehört die Gemeinde Denkendorf, neben 88 weiteren Kommunen im gesamten Land, seit 2015 zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB. Diese Gebiete liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In solchermaßen bestimmten Gebieten darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen („Mietpreisbremse“), dürfen die Bestandsmieten in drei Jahren nicht um mehr als 15 % erhöht werden bzw. bis max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete („Kappungsgrenze“) und muss die Kündigungsfrist bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen 5 Jahre betragen. Im Landkreis Esslingen fallen nur 8 Kommunen unter diese Verordnung, darunter Denkendorf.

Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zeigt sich auch an den zahlreichen Anfragen von Bauinteressierten bei der Gemeindeverwaltung. Erst seit Januar 2021 führt die Gemeinde eine hausinterne „Bauinteressentenliste“. Im Mai 2021 umfasste die Liste bereits 50 Familien, Anfang August 2021 waren es 70 Familien. Im Februar 2024 umfasste die Liste 88 bauinteressierte Familien, von denen der überwiegende Anteil aus Denkendorf kommt.

Trotz der Corona-Pandemie und der Finanz- und Wirtschaftskrise lassen sich keine Rückgänge bei der Nachfrage nach Wohnraum oder Wohnbauland beobachten. Stattdessen steigt sogar die Nachfrage nach mehr Räumen, um einen Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung einrichten zu können.

Zukünftige Siedlungsentwicklung

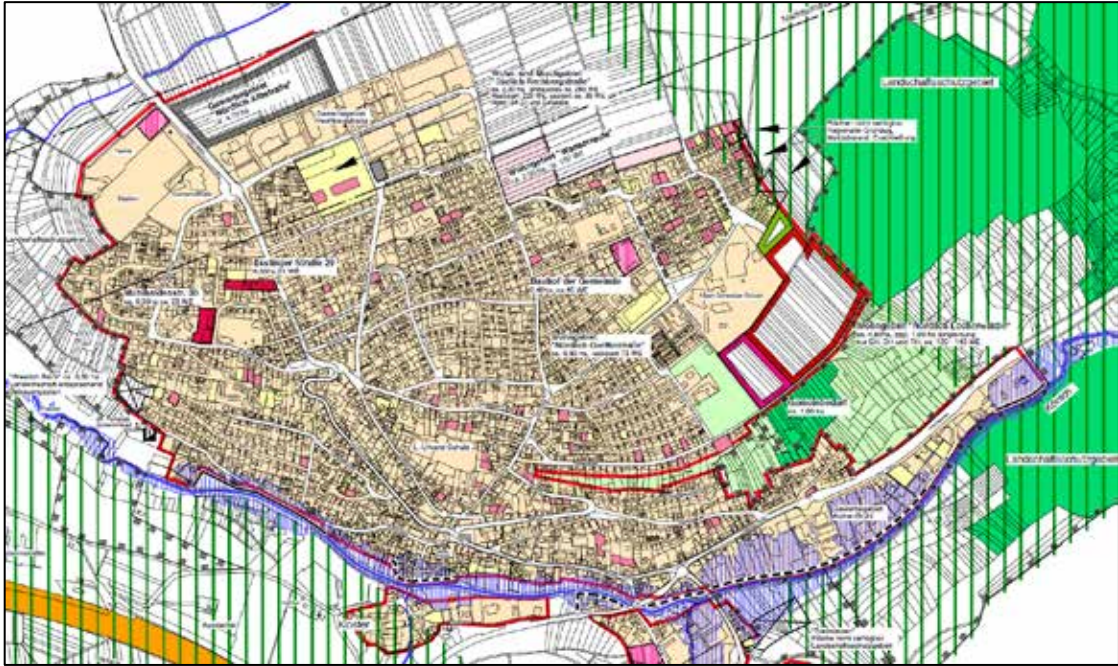
Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Innenbereich stattfinden. Neben den oben genannten Entwicklungsmaßnahmen unterstützt die Gemeinde auch private Bauherren, Investoren etc. bei der Aktivierung und Nachverdichtung von Flächen (durch Schaffung von Planungsrecht, Beratung zur Machbarkeit etc.).

Die Gemeinde Denkendorf ist eine von 20 Kommunen im Land, in welchen im Zuge des Programms „Ortsmitten – gemeinsam barrierefrei und lebenswert gestalten“ in Zusammenarbeit mit Verwaltung, Politik, gesellschaftlichen Akteuren und der Bürgerschaft, der Transformationsprozess der Ortsmitten gestartet wird. Fester Bestandteil ist die Erstellung eines Planungsleitbildes für die Ortsmitte in einem Prozess, der den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern gezielt sucht. Maßnahmen zur Belebung und Attraktivierung der Ortsmitte sollen zur Steigerung des Wohn- und Lebenswerts in zentralen Lagen stärken.

Aufgrund der fehlenden (größeren) und kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Flächenpotenziale im Innenbereich wurden im Rahmen der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Möglichkeiten der Arrondierungen und Entwicklungen im Ortsrandbereich geprüft. Dabei wurden Gemeinderat und Bürgerschaft aktiv in den Planungsprozess eingebunden. Im Mai 2015 fand in der Festhalle in Denkendorf ein Bürgerdialog statt, der den Charakter eines Werkstattgesprächs hatte. Die Ergebnisse des

Bürgerdialogs zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde wurden in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen.

Unter Berücksichtigung der Restriktionen aus angrenzenden Schutzgebieten und der regionalplanerischen Vorgaben (Landschaftsschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Regionale Grünzüge etc.) konnte für Denkendorf eine (informelle) Grenze der Siedlungsentwicklung im ISEK festgelegt werden. Gemäß dieser sind Ortsranderweiterungen nur im Südosten (südöstlich Albert-Schweizer-Schule, Bereich „Nördlich Löcherwäldle“) und im Norden (nördlich/östlich Bereich Gewerbegebiet) von Denkendorf möglich bzw. zulässig.



Flächenpotenziale und Baulücken mit informeller Grenze der Siedlungsentwicklung (rot) gemäß Anlage 1, Planungsgruppe KPS, Ostfildern, 27.08.2019

Durch eine (zeitlich begrenzte) Änderung des Baugesetzbuches war es möglich, Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan als Wohnbaulandentwicklungsflächen ausgewiesen sind, zu überplanen (ehem. § 13b BauGB). So konnte die Ortsrandlage „Wasserreute“ im Norden von Denkendorf als Flächenpotenzial identifiziert werden.

Zur Vorprüfung der Eignung der Fläche wurde eine städtebauliche Planung durch die Planungsgruppe KPS erarbeitet erstellt und in der Öffentlichkeit diskutiert (s. Ziff. 5).

Das einzig im Flächennutzungsplan 2020 noch ausgewiesene Wohnbaulandentwicklungsgebiet „Nördlich Löcherwäldle“ soll zugunsten des Gebiets „Wasserreute“ zunächst zurückgestellt werden, da in diesem Bereich eher eine Realisierung von vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern (Begründung FNP-Fortschreibung) angedacht ist. Insbesondere aus Gründen der verkehrlichen Erschließung und des Städtebaus ist dort eher an eine geringe Verdichtung gedacht. Damit ist diese Fläche auch im Hinblick auf die Nachfragen nach bezahlbarem (gefördertem) Wohnungsbau weniger geeignet als „Wasserreute“.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan greift die Gemeinde Denkendorf nach über 20 Jahren der intensiven und ausschließlichen Innenentwicklung erstmalig wieder in den Außenbereich zur Ausweisung von Wohnbauflächen ein.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Aufgrund einer Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde der § 13b BauGB („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) eingeführt, welcher es ermöglichte, befristet Flächen, die nicht bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaulandentwicklungsflächen ausgewiesen sind, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu entwickeln. Ziel war es, die Errichtung von Wohnraum im Außenbereich zu erleichtern. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB konnte bei Einführung des Paragraphen im Gesetzbuch bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss war bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde am 14.10.2019 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat beschlossen, um die dringende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Denkendorf zu befriedigen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.10.2019, wodurch das Verfahren förmlich eingeleitet wurde.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde von dieser Verfahrensbeschleunigung abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020 statt. Parallel dazu wurden auch die Behörden frühzeitig beteiligt.

Bereits im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren fand eine Bürgerinformationsveranstaltung am 18.09.2019 statt, in welcher der städtebauliche Entwurf vom 03.07.2019 für das Wohngebiet vorgestellt wurde. Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasste einen zum vorliegenden Bebauungsplan größeren Geltungsbereich. Dieser umfasste zusätzlich weitere Flächen, östlich des Plangebiets. Diese weiteren Flächen sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Auf der Grundlage eines Kompromisses mit der Bürgerinitiative „Wohngebiet Wasserreute“ (s. Ziff. 5) hat der Gemeinderat am 17.02.2020 der Reduzierung des Geltungsbereichs des Wohngebiets auf den westlichen Teil zugestimmt.

Änderung des Baugesetzbuches 2021

Mit Änderung des Baugesetzbuches im Juni 2021 auf Grundlage des Wohnbaulandmobilisierungsgesetzes wurde der § 13b BauGB dahingehend geändert, dass diese beschleunigten Verfahren bis zum 31.12.2022 eingeleitet werden können und bis zum 31.12.2024 abzuschließen sind. Mit Beschluss des Gemeinderats am 15.11.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss nach dem damals gültigem Baugesetzbuch (erneut und unter Bezug auf das geänderte Baugesetzbuch) gefasst und dieser am 18.11.2021 (siehe unten) öffentlich bekannt gemacht.

Das Wohnbaulandmobilisierungsgesetz (Rechtskraft 23.06.2021) zielt darauf ab, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zu stärken. Insbesondere sollen sie leichter auf Flächen für den Wohnungsbau Zugriff nehmen können - vor allem in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Es werden weitere Erleichterungen bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich ermöglicht.

Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB waren neben die Größe der Grundflächen (weniger als 10.000 m²) und die Lage des Plangebiets (Außenbereichsflächen mit Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil). Beides ist beim Gebiet „Wasserreute“ gegeben. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde mit erneuter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt vom 27.01.2022 hingewiesen (siehe unten).

Aufhebung des § 13b BauGB und Beendigung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 215a BauGB

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.7.2023 wurde das Verfahren nach § 13b BauGB aus europarechtlichen Gründen für nicht mehr anwendbar erklärt. Zur Plan-Erhaltung wurde am 17.11.2023 vom Bundestag mit § 215a BauGB eine „Auffangregelung“ beschlossen. Diese ermöglicht es, Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, im beschleunigten Verfahren zu beenden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird. Dieser § 215a BauGB ist am 1.1.2024 in Kraft getreten.

Gemäß § 215a (3) BauGB können § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Unter Berücksichtigung dieses Paragraphen ist die Gemeinde Denkendorf zur Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hat, sodass eine umfängliche Umweltprüfung durchgeführt wurde.

Die sonstigen Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens wie das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sowie das Absehen von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB bleiben bestehen.

AMTLICHE BEKANNT- MACHUNGEN

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wasser- reute“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch

Der Gemeinderat hat am 15.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Wasserreute“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch aufzustellen. Der vorgesehene Geltungsbereich ist in dem nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Der Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird hiermit gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht. Wegen der Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung folgt im Gemeindeanzeiger später, wenn die Bebauungskonzeption entwickelt ist, wieder eine Bekanntmachung.

Kurzbegründung zum Aufstellungs- beschluss

1. Charakterisierung des Planungs- gebietes

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,58 ha liegt im nordöstlichen Ortsrand von Denkendorf und grenzt im Westen an die Wohnbebauung an der Uhlstraße und im Süden an die Wohnbebauung Lange Äcker an. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

2. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungs- planes

Die Gemeinde beschäftigt sich seit Jahren mit der Siedlungsentwicklung Denkendorfs auf der Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). In den Planungsprozess des ISEK wurden Gemeinderat und Bürgerschaft aktiv eingebunden. Im Mai 2015 fand in der Festhalle in Denkendorf ein Bürgerdialog statt, der den Charakter eines Werkstattgesprächs hatte. Die Ergebnisse des Bürgerdialogs wurden in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen.

Ein Rückblick der Siedlungsentwicklung zeigt, dass die Gemeinde Denkendorf in den vergangenen Jahren stets sehr behutsam mit Flächen und Flächennutzung umgegangen ist. Dies folgte immer dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Aus diesem Rückblick ist allerdings auch ersichtlich, dass eine Innenentwicklung nur noch in begrenztem Maße möglich ist, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Das Gebiet „Nördlich Löcherwäldle“ wurde in den geltenden Flächennutzungsplan als potenzielles Wohngebiet vor allem zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aufgenommen. Insbesondere aus Gründen der verkehrlichen Erschließung ist dort eher an eine geringe Verdichtung gedacht. Die Möglichkeiten, dort

in Geschossbauten auch z. B. preiswerte Mietwohnungen anzubieten, sind deshalb aus heutiger Sicht nicht bedarfsgerecht.

Aufgrund einer zeitweisen Änderung des Baugesetzbuches ist es derzeit möglich, Flächen, die nicht bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaulandentwicklungsflächen ausgewiesen sind, zu überplanen (§ 13b Baugesetzbuch, BauGB). So konnte die Ortsrandlage „Wasserreute“ in Überlegungen mit einbezogen werden. Die Vorteile des Gebietes liegen unter anderem in der für das angrenzende Wohnen nahezu störungsfreien Erschließung und der guten Anbindung an die private und öffentliche Versorgung. Einschränkungen sind in erster Linie in der Aufsiedlung der für die Landwirtschaft wertvollen Flächen zu sehen. Zur Vorprüfung der Geeignetheit der Flächen wurde ein städtebauliches Strukturkonzept und auf dieser Ba-

sis ein städtebaulicher Entwurf erstellt. In dem Gebiet soll ein Wohnungsmix aus ganz unterschiedlichen Wohn- und Gebäudeformen mit Geschosswohnungsbau, als auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Für die im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücke können Lösungen des geförderten bzw. sozialen Wohnungsbaus entwickelt werden. Ziel ist es, möglichst vielen Wohnansprüchen mit möglichst reduziertem Flächenverbrauch gerecht zu werden.

3. Geplantes Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem derzeit möglichen § 13 b BauGB kann nach aktueller Rechtslage bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen. Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB sind die Größe der Grundflächen (weniger als 10.000 m²) und die Lage des Plangebiets (Außenbereichsflächen mit Anschluss an einem im Zusammenhang gebauten Ortsteil). Beides ist beim Gebiet „Wasserreute“ gegeben. 73770 Denkendorf, 16.11.2021

Barth

Barth
Bürgermeister

WICHTIGE MITTEILUNGEN

Gemeinsam Singen und Musizieren im Advent 2021

Unter dem Motto „Dieses Jahr klingt wieder!“ kommt das Projekt des Landesmusikverbandes Baden-Württemberg und seinen Partnern ins vierte Jahr. In den letzten Jahren präsentierten sich Chor-, Orchester- und Kirchenmusikensembles auf über 350 Konzertauftritten in ca. 160 Städten und Gemeinden des Landes. Ab dem 15. Oktober 2021 sind die Chor- und Musikensembles wieder aufgerufen, sich für die kommende Adventszeit auf der digitalen Plattform www.adventsmusik-bw.de einzutragen, um für ihre Konzertaktivitäten zu werben.

Der Landesmusikverband und seine Partner sind schon gespannt auf die zahlreichen und kreativen Konzertangebote. Im Veranstaltungskalender können Musikinteressierte eine Veranstaltung in ihrer Nähe finden. Die Chor- und Orchesterensembles gewinnen so neue Besucherinnen und Besucher – auf lange Sicht womöglich neue Mitglieder. Sollten die Konzerte nicht in analoger Form realisierbar sein, besteht auch dieses Jahr die Möglichkeit Konzertmitschnitte, Multi-Screen-Videos und vieles mehr auf der Website zu verlinken.

AMTLICHE BEKANNT- MACHUNGEN

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wasser- reute“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch

Der Gemeinderat hat am 15.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Wasserreute“ mit Satzung über örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch aufzustellen. Der vorgesehene Geltungsbereich ist in dem nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Der Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird hiermit gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht. Wegen der Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung folgt im Gemeindeanzeiger später, wenn die Bauauflagekonzeption entwickelt ist, wieder eine Bekanntmachung.

Kurzbegründung zum Aufstellungs- beschluss

1. Charakterisierung des Planungs- gebietes

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,58 ha liegt im nordöstlichen Ortsrand von Denkendorf und grenzt im Westen an die Wohnbebauung an der Uhlstraße und im Süden an die Wohnbebauung Lange Äcker an. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

2. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungs- planes

Die Gemeinde beschäftigt sich seit Jahren mit der Siedlungsentwicklung Denkendorfs auf der Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK). In den Planungsprozess des ISEK wurden Gemeinderat und Bürgerschaft aktiv eingebunden. Im

Mai 2015 fand in der Festhalle in Denkendorf ein Bürgerdialog statt, der den Charakter eines Werkstattgesprächs hatte. Die Ergebnisse des Bürgerdialogs wurden in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen.

Ein Rückblick der Siedlungsentwicklung zeigt, dass die Gemeinde Denkendorf in den vergangenen Jahren stets sehr behutsam mit Flächen und Flächennutzung umgegangen ist. Dies folgte immer dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung. Aus diesem Rückblick ist allerdings auch ersichtlich, dass eine Innenentwicklung nur noch in begrenztem Maße möglich ist, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

Das Gebiet „Nördlich Löcherwäldle“ wurde in den geltenden Flächennutzungsplan als potenzielles Wohngebiet vor allem zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aufgenommen. Insbesondere aus Gründen der verkehrlichen Erschließung ist dort eher an eine geringe Verdichtung gedacht. Die Möglichkeiten, dort in Geschossbauten auch z.B. preiswerte Mietwohnungen anzubieten, sind deshalb aus heutiger Sicht nicht bedarfsgerecht.

Aufgrund einer zeitweisen Änderung des Baugesetzbuches ist es derzeit möglich, Flächen, die nicht bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaulandentwicklungsflächen ausgewiesen sind, zu überplanen (§ 13b Baugesetzbuch, BauGB). So konnte die Ortsrandlage „Wasserreute“ in Überlegungen miteinbezogen werden. Die Vorteile des Gebietes liegen unter anderem in der für das angrenzende Wohnen nahezu störungsfreien Erschließung und der guten Anbindung an die private und öffentliche Versorgung. Einschränkungen sind in erster Linie in der Aufschließung der für die Landwirtschaft wertvollen Flächen zu sehen. Zur Vorprüfung der Geeignetheit der Flächen wurde ein städtebauliches Strukturkonzept und auf dieser Basis ein städtebaulicher Entwurf erstellt.

In dem Gebiet soll ein Wohnungsmix aus ganz unterschiedlichen Wohn- und Gebäudeformen mit Geschosswohnungsbau, als auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Für die im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücke können Lösungen des geförderten bzw. sozialen Wohnungsbaus entwickelt werden. Ziel ist es, möglichst vielen Wohnansprüchen mit möglichst reduziertem Flächenverbrauch gerecht zu werden.

3. Geplantes Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem derzeit möglichen § 13 b BauGB kann nach aktueller Rechtslage bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet wer-

den. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB sind die Größe der Grundflächen (weniger als 10.000 m²) und die Lage des Plangebiets (Außenbereichsflächen mit Anschluss an einem im Zusammenhang gebauten Ortsteil). Beides ist beim Gebiet „Wasserreute“ gegeben.

4. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2 a BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplanten Vorhaben sind nicht zu erwarten.

73770 Denkendorf, 18.01.2022

Barth

Barth
Bürgermeister

WICHTIGE MITTEILUNGEN

Ihre Gemeindeverwaltung



Brennholzverkauf ab Freitag, 28.01.2022

Im Gemeindewald Denkendorf wird ab Freitag 28. Januar Brennholz verkauft:

15 Polter mit ca. 75 Fm in den Distrikten Scharfain, Mädershalde und Wettenhardt.

Eine Versteigerung ist in diesem Jahr nicht möglich, deshalb erfolgt der Verkauf nach Liste, entscheidend ist die Reihenfolge des Mail-Eingangs beim Forstrevier Denkendorf.

Bei Interesse bitte den Holzzettel ausfüllen und unterschreiben an das Forstrevier Denkendorf senden, forstrevier.denkendorf@lra-es.de.

Alle Informationen und Unterlagen finden Sie unter folgendem Link:

Landkreis Esslingen - Denkendorf (landkreis-esslingen.de):

- Holzzettel Brennholz Gemeinde Denkendorf
- Polterliste DE Scharfain, Mädershalde, Wettenhardt
- Lageplan DE Polter.

gez. Schöllkopf, Forstrevierleiter

2.2. Regionalplan

Die Gemeinde Denkendorf ist im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung eingestuft. Nach Regionalplan dürfen in diesen Gemeinden Wohnbauflächen nur im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (ohne Berücksichtigung von Wanderungen bzw. Zuzügen) und des „inneren Bedarfs“ ausgewiesen werden.

Die Ausweisung des Wohngebiets „Wasserreute“ dient der Eigenentwicklung und ist erforderlich, um den bestehenden dringenden „inneren Bedarf“ der Denkendorfer Bevölkerung zu decken. Über Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des regionalplanerischen Ziels 2.4.0.6 können nicht ausreichende Flächen zur Deckung dieses Bedarfs aktiviert werden. Zum Bedarf und zu Innenentwicklung siehe Ziff. 1.2.

Betrachtet man den Wohnbauflächenbedarf im Sinne des Regionalplans, so wird in den auf Eigenentwicklung beschränkten Gemeinden als Orientierungswert ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten (WE) je fünf Jahre zugrunde gelegt. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg gibt zum Stichtag 31.12.2022 eine Anzahl von 5.185 Wohnungen in Denkendorf an (s. Ziff. 1.2). Berücksichtigt man den Zuwachs von 1 % je 5 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren, so entspricht dies ca. 157 Wohneinheiten bis Ende 2037.

Der Regionalplan gibt für die Gemeinde Denkendorf eine anzustrebende Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar vor. Für 157 Wohnungen würde man unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,18 Einwohnern pro Hektar (Stichtag 31.12.2022) eine Fläche von ca. 6,2 ha benötigen. Das Gebiet „Wasserreute“ hat eine Größe von ca. 1,58 ha.

Auf Grundlage der im Städtebaulichen Entwurf (s. Ziff. 6) als Vorschlag ausgewiesenen Bauplätze und der geplanten Mehrfamilienhausbebauung können ca. 88 Wohneinheiten im Gebiet „Wasserreute“ entstehen. Setzt man je Doppel-, Reihen- und Kettenhaus 1,5 Wohneinheiten an, können insgesamt bis zu 100 Wohneinheiten erreicht werden. Bei einer aktuellen Belegungsdichte von 2,18 Einwohnern pro Wohneinheit für Denkendorf (Statistisches Landesamt, 31.12.2022, s. Ziff. 1.2) entspricht dies einer Einwohnerzahl von ca. 192 - 218 Einwohnern. Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 121 bzw. 138 Einwohnern pro Hektar, bezogen auf das Plangebiet mit 1,58 ha Größe. Diese Wohndichte übersteigt deutlich die für Denkendorf festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte.

Bei einer Dichte von 55 Einwohnern je Hektar würde man eine Fläche von ca. 4 ha für 218 Einwohner benötigen. Dies entspricht annähernd dem Gebiet „Nördlich Löcherwäldle“ (Größe ca. 4,8 ha), welches die Gemeinde Denkendorf jedoch zugunsten des Wohngebiets „Wasserreute“ zurückstellt.

Dieses neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial im Gebiet „Wasserreute“ wird bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen berücksichtigt und mitbilanziert.

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie Naturschutz und Landschaftspflege

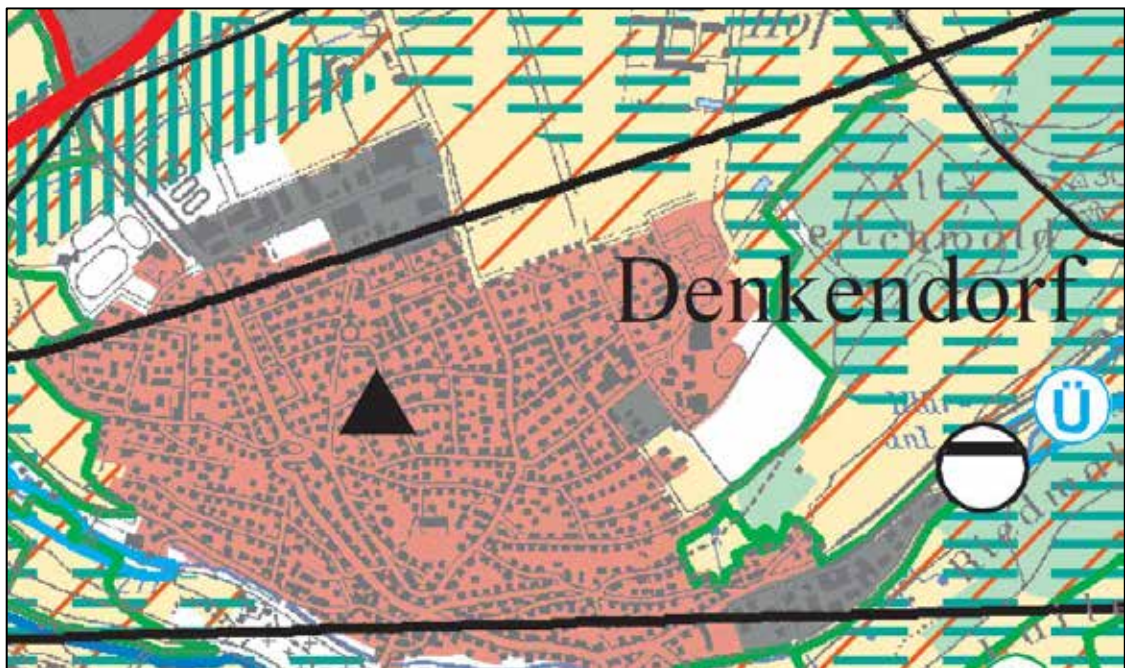
Der Geltungsbereich wird im Regionalplan als Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet, Flurbilanz: Vorrangflur Stufe I) dargestellt. Dieses wird von einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet) überlagert. Diese Vorbehaltsgebiete sind zur Sicherung und Ordnung der vegetationsbestimmten Landschaft und ihres natürlichen Leistungsvermögens festgelegt.

Für das Plangebiet wird der Entwicklung von Wohnbauflächen Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die hochwertigen Böden im Plangebiet sollen im Zuge eines Bodenverwertungskonzepts abgetragen und auf „geringwertigen“ Ackerböden zur Bodenaufwertung aufgebracht werden. Mit dieser Maßnahme erfolgt ebenfalls ein gewisser naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet wird keine Existenzgefährdung der bewirtschaftenden Landwirte begründet. Die angrenzenden ackerbaulichen Nachbarflächen können weiterhin bewirtschaftet werden.

Das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dient der Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt. Dies kommt auf der heutigen intensiv genutzten Ackerfläche nur sehr bedingt zum Tragen. Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Gebiets und eine Eingrünung zu den umliegenden Ackerflächen zu erreichen. Zudem soll eine begrünte Retentionsfläche mit einer hohen ökologischen Wertigkeit entstehen.

Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

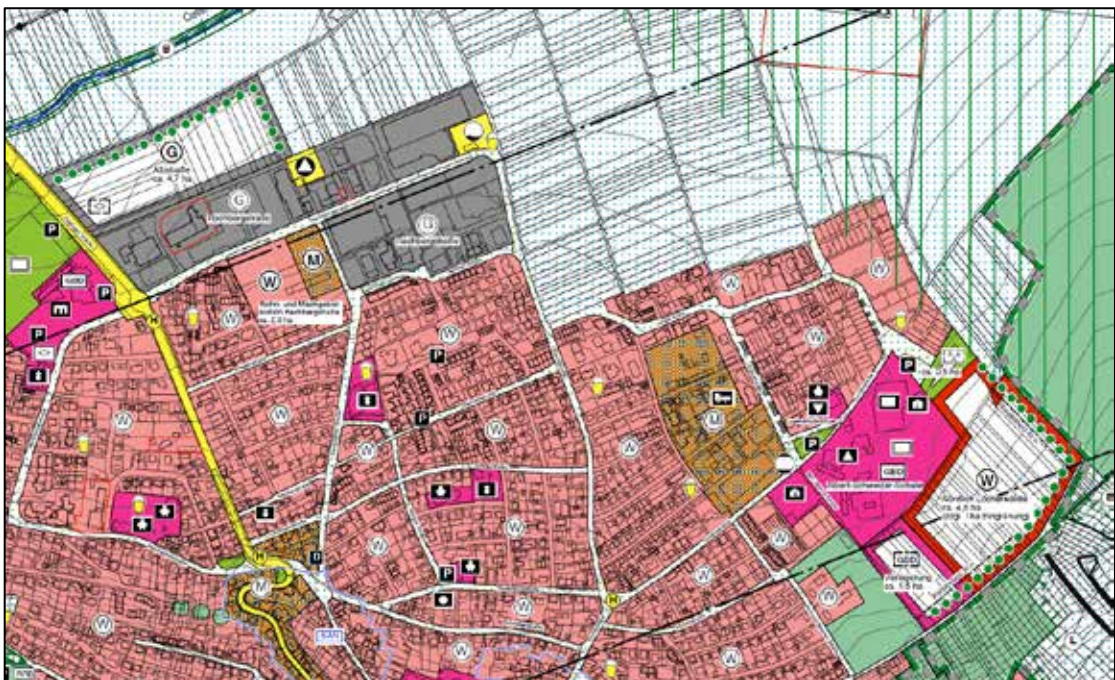


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2009), genordet, ohne Maßstab

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Denkendorf 2005-2020 (wirksam seit dem 10.07.2008) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft dar. Westlich und südlich grenzen Wohnbauflächen (Bestand) an. Nordwestlich des Plangebiets sind in einem Abstand von ca. 30 m gewerbliche Bauflächen (Bestand) ausgewiesen. Die dreieckige (zur Straße Lange Äcker gehörende) Teilfläche im Südosten des Geltungsbereichs ist im FNP als Sonstige örtliche Haupterschließungsstraße dargestellt.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und gilt damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005-2020, genordet, ohne Maßstab

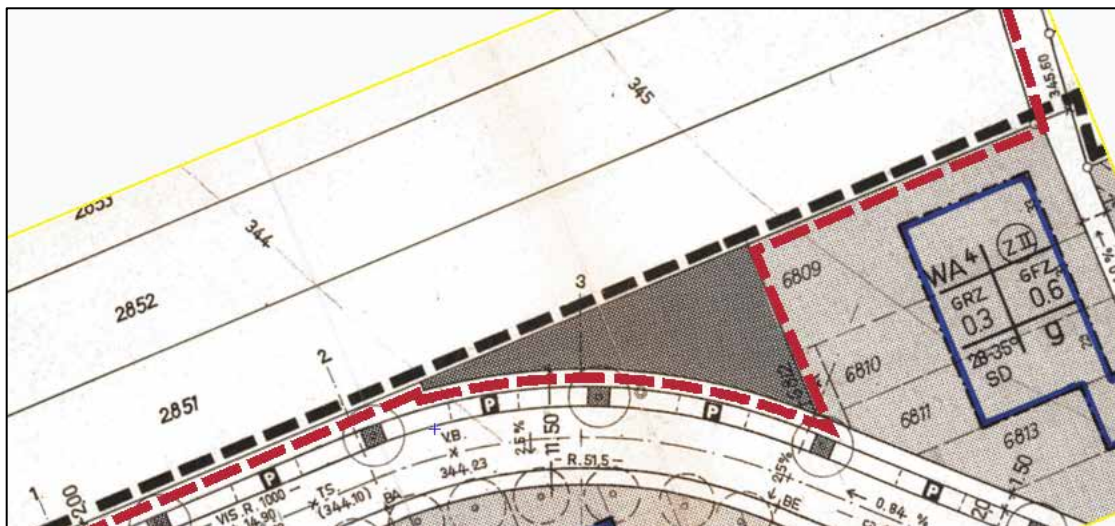
Im beschleunigten Verfahren gemäß ehem. § 13b BauGB bzw. § 215a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan gegeben.

Bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan 2005-2020 wird aufgeführt, dass die Fläche des Plangebiets als langfristig zu erhaltende Entwicklungsoption gesichert werden soll. Mit Entwicklung des Wohngebiets wird das Siedlungsgebiet von Denkendorf in nord-östliche Richtung städtebaulich geordnet erweitert. Bestehende Wegebeziehungen grenzen das Gebiet nach Norden und Osten ab. Der nördliche Abschluss des Wohngebiets entspricht auch der Abgrenzung der westlichen Wohnbauflächen im FNP. Die Siedlungserweiterung erfolgt damit städtebaulich geordnet.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 215a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und die neu ausgewiesene Wohnbaufläche als „Vorgriffsfläche“ bei der nächsten Fortschreibung berücksichtigt (s. auch Ziff. 2.2. Regionalplan). Die einzige im Flächennutzungsplan 2005-2020 noch bestehende Wohnbaufläche (Planung) „Nördlich Löcherwäldle“ wird zugunsten des Gebiets „Wasserreute“ zurückgestellt und ebenfalls bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt, soweit diese bis dahin nicht entwickelt wurde.

2.4. Bestehende Bebauungspläne und Stellplatzsatzung

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lange Äcker I“ (1981) im Bereich der östlichen öffentlichen Grünfläche. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten alle bestehenden Vorschriften und Satzungen in seinem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Lange Äcker I“ in Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wasserreute“

Der Bebauungsplan „Lange Äcker I“ (1981) setzt für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festsetzt. Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach (Neigung von 28-35°) zu errichten. Bei den südlichen Reihenhäusern darf ein Stellplatz im Vorgartenbereich vorgesehen werden.

Westlich der Uhlandstraße wird die bauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan „Bettlesäcker“ (Rechtskraft seit 28.04.1967) bestimmt. Die Gebäude im „Reinen Wohngebiet (WR)“ sind auf Höhe des Geltungsbereichs mit drei Vollgeschossen als Flachdachbauten zu errichten. Sie sind in geschlossener Bauweise ohne seitliche Abstandsflächen untereinander zu errichten. Über Baugrenzen werden tiefe Vorbereiche zur Straße gesichert, die nicht mit Gebäuden bebaut werden dürfen. Der Bebauungsplan umfasst die dreieckige Straßenfläche, die zum Geltungsbereich gehört und setzt diese als Verkehrsgrünfläche fest.

Für das Gewerbegebiet nordwestlich des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan „Rechbergstraße“ aufgestellt und mehrfach geändert sowie erweitert. In der 2. Änderung und 5. Erweiterung (Rechtskraft seit 18.06.98) wird für die Flächen an der Uhlandstraße ein

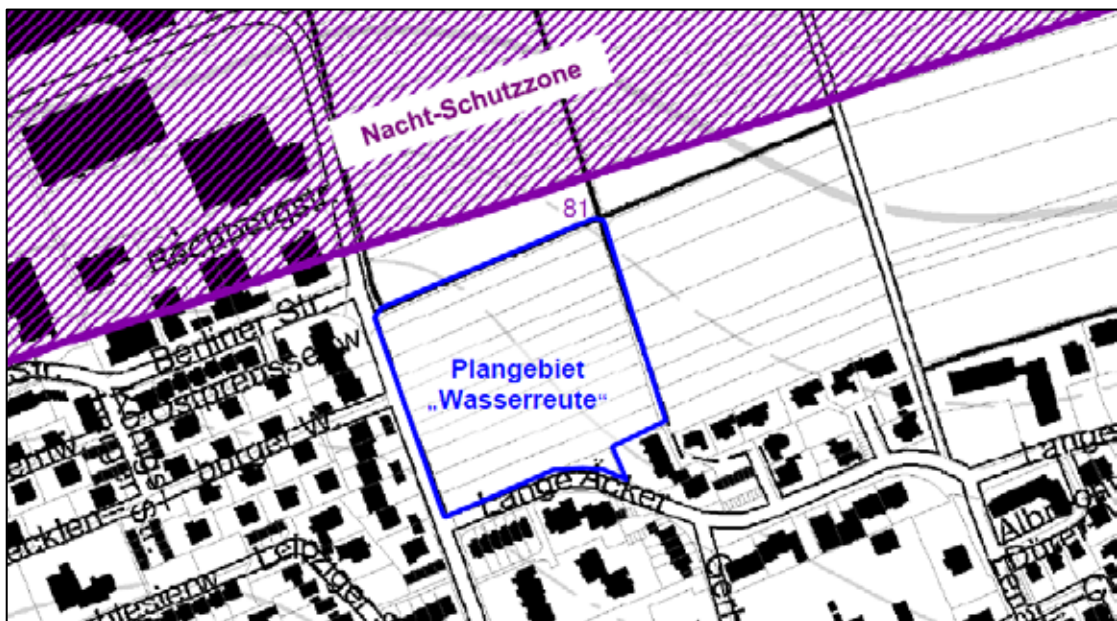
eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Gebäude mit max. Gebäudehöhen von 10 m errichtet werden dürfen. Es sind nur bestimmte Betriebe (Geschäfts- und Bürogebäude, ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe) zulässig, die sich auch in einem Mischgebiet ansiedeln können. Diese Festsetzung trägt der direkt südlich angrenzenden Wohnbebauung Rechnung.

Die Gemeinde Denkendorf verfügt über eine Stellplatzsatzung, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht umfasst. Dieser entsprechend sind für Gebäude mit einer Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. In Mehrfamilienhäusern sind für Wohneinheiten < 80 m² 1 Stellplatz nachzuweisen; für Wohneinheiten mit 80 m² und mehr 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften/ Regelungen werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "Wasserreute" aufgehoben.

2.5. Flughafen Stuttgart

Das Plangebiet liegt am Rande der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafen Stuttgart, jedoch außerhalb der Lärmschutzbereiche (Tag und Nacht). Nördlich des Gebiets verläuft die Grenze der Nacht-Schutzzone mit fluglärmbedingten Dauerschallpegeln >55 dB(A).



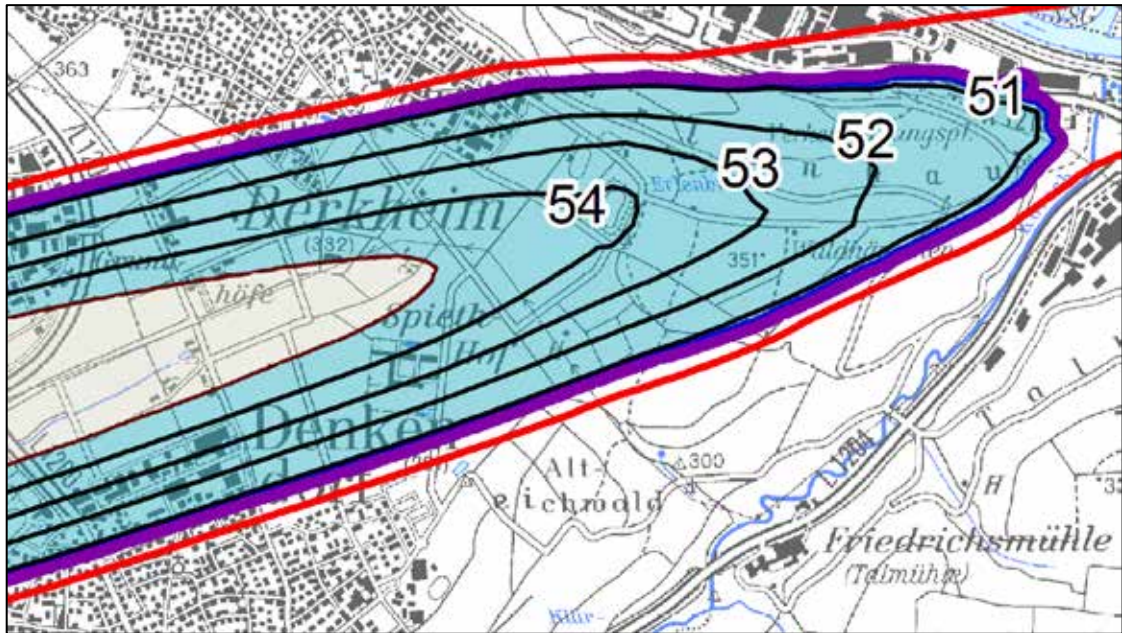
Ausschnitt aus der Stellungnahme zum Immissionsschutz von Herrn Dr.-Ing. Frank Dröscher (Technischer Umweltschutz), „Ausschnitt aus der Lärmschutzbereichskarte Blatt 4 für den Flughafen Stuttgart) Anlage 5 zu Begründung

Grundsätzlich ist mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen.

Da das Plangebiet außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafen Stuttgart liegt, werden im Grundsatz keine besonderen passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg hat im Jahr 2015 Hinweise zur Berücksichtigung des Fluglärmschutzes bei der Bauleitplanung herausgegeben und in diesem Zuge „Planungskonturen“ festgelegt. Flächen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und schutzbedürftige Einrichtungen nach § 5 Absatz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sollen soweit möglich außerhalb der Planungskontur – Fluglärm dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Gemäß Planungskonturen des Flughafen Stuttgart (s. S. 18) sind im Plangebiet nächtliche Schalleinwirkungen von ca. 50-52 dB(A) zu erwarten.



Planungskontur – Fluglärm, Flughafen Stuttgart (EDDS), Übersichtskarte Nachts, 20.12.2010

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG), unterscheidet bei der Einrichtung von Lärmschutzbereichen zwischen „neuen oder wesentlich baulich erweiterten“ und „bestehenden“ zivilen Flugplätzen (§ 2 Absatz 2 Nummern 1 und 2 FluLärmG). Würde es sich beim Flughafen Stuttgart um einen neuen Flughafen handeln, würde das Gebiet „Wasserreute“ innerhalb des Lärmschutzbereiches liegen und eine Wohnbebauung wäre unzulässig. Da der Flughafen Stuttgart bereits besteht, ist es laut FluLärmG zulässig am Rande des ausgewiesenen Lärmschutzbereiches Wohngebäude zu errichten. Nichtsdestotrotz besteht in diesem Bereich eine wesentliche Belastung mit Fluglärm. Nach Einschätzung des Gesundheitsamtes (Landratsamt Esslingen) ist es daher dringend erforderlich, passive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere zum Schutz des Nachtschlafs zu ergreifen (zum Beispiel Einbau von Schallschutzfenstern mit geeigneten Lüftungseinrichtungen) und bezieht sich auf die Stellungnahmen zum Fluglärm (s. Anlage 5).

Bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 ist die Bedeutung der Frischluftzufuhr unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hervorzuheben. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Räume, die dem Schlafen dienen, über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige Frischluftzufuhr verfügen. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zu Lüftungseinrichtungen zum Schutz vor Fluglärm für schutzbedürftige Räume im Nachtzeitraum formuliert (s. Anlage 5 und Ziff. 10.9).

2.6. Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Natur-, Landschafts- oder (Hoch-) Wasserschutzes. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ("Unteres Körschtal") liegt in einer Entfernung von ca. 600 m (Luftlinie).

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird aktuell ausschließlich ackerbaulich genutzt. Die Flächen befinden sich teilweise im gemeindlichen Eigentum und teilweise in Privatbesitz.

Topografisch steigt das Gelände von Südwesten nach Nordosten gleichmäßig um ca. 4 m von 343 bis 347 m über Normalhöhennull leicht an.

Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Uhlandstraße. Auf der Länge des Plangebiets beträgt die Straßenbreite ca. 6,5 m. Entlang dieser sind 14 Parkstände in Längsaufstellung angeordnet (6 davon auf der westlichen und 8 auf der östlichen Straßenseite). Der Gehweg verläuft entlang der westlichen Straßenseite. Nördlich des Plangebiets beginnt ein Radweg östlich der Uhlandstraße, der von einer Baumreihe begleitet wird.

Die Bebauung westlich der Uhlandstraße wird von größeren Mehrfamilienhausstrukturen mit überwiegend vier Geschossen geprägt. Alle Gebäude verfügen über ein Flachdach und sind vom Straßenraum zurückversetzt, um im Vorbereich nicht überdachte Stellplätze und Carports aufzunehmen.

Südwestlich des Plangebiets grenzen zweigeschossige Reihenhäuser mit (ausgebaute)m Satteldach an. Die sechs Einheiten stehen traufständig zur Straße Lange Äcker und werden von Norden über einen begrünten und mit je einem Baum markierten Vorbereich erschlossen; Die Freibereiche orientieren sich nach Süden. Ein öffentlicher Weg, der zu einem Spielplatz führt, grenzt die Reihenhäuser zu den zwei östlichen Mehrfamilienhäusern ab. Diese stellen sich ebenfalls mit zwei Geschossen und ausgebauten Satteldächern traufständig an der Straße dar.

Die Straße Lange Äcker hat eine Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m (Zone 30). Entlang der nördlichen Straßenseite befinden sich Parkstände in Längsaufstellung, die mit Einzelbäumen gegliedert werden, an welche ein Gehweg anschließt. Entlang der südlichen Straßenseite verläuft ebenfalls ein Gehweg. Im Kurvenbereich verbleibt eine dreiecksförmige Grünfläche/ Straßenverkehrsgrünfläche, die Teil des Plangebiets ist.

Östlich der Dreiecksfläche schließen vier Reihenhäuser an. Diese werden von Osten erschlossen, sodass die (tiefen) Freibereiche bis ans Plangebiet reichen. Die Gebäude sind zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach und stehen fast rechtwinklig zur Bebauung der westlichen Straße Lange Äcker.

Über die Uhlandstraße, die weiter südlich zur Eichersteige wird, ist das Plangebiet ans Ortszentrum Denkendorfs um das Rathaus angebunden. Nach Norden verläuft die Straße durch das Gewerbegebiet und schließt als Rechbergstraße an die Esslinger Straße (L 1200) und damit an das überörtliche Straßennetz (B 313, B 10 und BAB 8) an.

Die nächste Bushaltestelle („Hindenburgstraße“) befindet sich in ca. 450 m an der südlichen Uhlandstraße. Hier verkehrt die Linie 119 als „Filder.express“ von Denkendorf nach Esslingen. Eine Haltestelle („Auferstehungskirche“) für den Bürgerbus liegt westlich des Gebiets in ca. 390 m.



Luftbild im Bereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW/LGL 2020, vom 27.08.2020.

5. Bisheriges Planungsverfahren

Im Frühjahr 2019 wurde durch die Planungsgruppe KPS aus Ostfildern ein städtebauliches Strukturkonzept für das Wohngebiet „Wasserreute“ im Anschluss an die Bebauung der nördlichen Straße Lange Äcker erstellt. Das Plangebiet umfasste ca. 5,9 ha, welches in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden sollte. Der 1. Bauabschnitt (ca. 2,5 ha) entspricht in etwa dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und beinhaltet zusätzlich einen Bebauungstreifen westlich der Straße Wasserreute für eine Zeile aus Mehrfamilienhäusern. Das städtebauliche Strukturkonzept für den 1. Bauabschnitt (Stand: Juli 2019) wurde der Öffentlichkeit am 18.09.2019 in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.2019 gefasst. Grundlage für die Abgrenzung war der städtebauliche Entwurf vom 03.07.2019 der Planungsgruppe KPS.

Die Planung wurde durch Teile der Bevölkerung aufgrund des zusätzlichen Verkehrs und der vorgeschlagenen städtebaulichen Struktur kritisch gesehen, sodass ein Bürgerbegehren vorbereitet wurde. Am 16.01.2020 wurde der formale Antrag für dieses eingereicht; die formalen Voraussetzungen dazu wurden erfüllt.

Auf Bemühen der Gemeindeverwaltung und Bürgermeister Barth und dank der Gesprächsbereitschaft der Vertrauenspersonen der gebildeten Bürgerinitiative, ist es gelungen, einen Kompromiss in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamts Esslingen sowie mit dem Landesvorsitzenden des Vereins „Mehr Demokratie e.V., Landesverband Baden-Württemberg“ zu finden. Die Planungsgruppe KPS hat eine dem Kompromiss entsprechende Anpassung des städtebaulichen Entwurfs mit Stand vom 22.01.2020 vorgenommen. Der Kompromiss umfasst die folgenden Punkte:

1. Reduzierung des Geltungsbereichs des geplanten Wohngebiets „Wasserreute“ auf den westlichen Teil und damit Verzicht auf eine bauplanungsrechtliche Einbeziehung der Grundstücke Flst. 6923, Flst. 3123, Flst. 2870 sowie Teilflächen der Flst. 3143 und Flst. 6800 (Wege).
2. Grundsätzliche Spiegelung des städtebaulichen Entwurfs für den westlichen Teil im Hinblick auf die maximal zulässige Geschosshöhe. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden diese maximal entsprechend Planungsskizze KPS vom 22.01.2020 umgesetzt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2020 dem Kompromissvorschlag zugestimmt. Der Antrag auf Bürgerbegehren vom 16.01.2020 gegen den Aufstellungsbeschluss wurde durch die Vertrauenspersonen der Bürgerinitiative zurückgenommen.

Nach der Bürgerinformationsveranstaltung am 18.09.2019 und dem darauffolgenden Beitrag im Gemeindeanzeiger ging eine Vielzahl von Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern zur Entwicklung des Baugebiets ein. Diese darin aufgeführten Hinweise und Bedenken wurden (soweit dies planerisch möglich ist) bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

6. Städtebaulicher Entwurf

Auf der Grundlage der Planung vom 22.01.2020 der Planungsgruppe KPS wurde der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet „Wasserreute“ weiterentwickelt und durch das Planungsbüro schreiberplan aus Stuttgart in Abstimmung mit der Planungsgruppe KPS, dem Erschließungsplaner Geoteck aus Kirchheim unter Teck und der Gemeindeverwaltung konkretisiert.

Der städtebauliche Entwurf mit Stand vom 31.07.2020 bildete die Grundlage für den Bebauungsplan-Vorentwurf.

Erschließung und Parkierung

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt ausschließlich von Westen über die Uhlandstraße über eine Ringstraße im Zweirichtungsverkehr. Im nördlichen Abschnitt (Erschließungsstraße A, „Hubäcker“), in dem eine höhere Einwohnerdichte entstehen wird, ist neben der Fahrbahn (Breite 5,5 m) ein von einer Baumreihe begleiteter Gehweg angeordnet. Auf der Fahrbahn können drei öffentliche Parkstände ausgewiesen werden. Der östliche und südliche Abschnitt der Ringstraße (Ringstraße B, „Eicherweg“) verfügen über eine 5,0 m breite Fahrbahn. Die Gestaltung der Straße entspricht einem Wohnstraßencharakter; das Parken findet außerhalb der Straßenzone auf den privaten Grundstücken statt. Auf öffentlichen Parkierungsflächen bzw. Verkehrsgrünflächen werden im Gebiet insgesamt 20 öffentliche Parkstände vorgesehen. Dies entspricht ca. einem öffentlichen Parkstand je 4 bis 5 Wohneinheiten.

Entlang der Uhlandstraße und durch einen Grünstreifen von dieser abgesetzt, soll ein kombinierter Fuß- und Radweg entstehen, der an den bestehenden Radweg im Norden anschließt. Über öffentliche und teilweise halböffentliche Fußwege wird ein attraktives Wegenetz geschaffen, das das Plangebiet in alle Richtungen optimal anbindet.

Innerhalb des Grünstreifens an der Uhlandstraße werden 7 öffentliche Längsparker angeboten. Diese gleichen (zusammen mit Parkständen im Wohngebiet) den Verlust von 11 Parkplätzen auf der Uhlandstraße aus. Für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird für das Plangebiet die Bedienung der vorgesehenen Bushaltestelle im Rahmen der betrieblich-planerischen Möglichkeiten angestrebt. Die Einrichtung einer Haltestelle, bei welcher der auf der Fahrbahn hält kann zur Verlangsamung des Verkehrs beitragen.

Bebauungsstruktur und Gebäudetypologie

Die Ringstraße unterteilt das Wohngebiet in vier Baufelder, in welchem unterschiedliche Gebäudetypologien angeboten werden. Die städtebauliche Planung sieht die Anordnung von drei Mehrfamilienhäusern (III-geschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss) als nördlichen Abschluss zu den Ackerflächen sowie in Richtung des bestehenden Gewerbegebiets vor. Die Wohngebäude können ca. 34 Wohneinheiten aufnehmen. Die beiden östlichen Gebäude werden über eine zum Straßenniveau erhöhte Tiefgarage erschlossen. Die Stellplätze des westlichen Mehrfamilienhauses werden oberirdisch und nicht überdacht angeordnet. Durch diese wirtschaftliche Lösung können hier preisgünstige bzw. sozial geförderte Wohnungen entstehen. Alle Wohnungen werden über einen Laubengang erschlossen, sodass die schützenswerten Wohnräume ausschließlich nach Süden (dem Lärm abgewandt) orientiert werden.

Die östlichen und südlichen Baufelder bieten Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser (ca. 6 Grundstücke). Die Parkierung erfolgt stets auf dem Grundstück in Garagen/ Carports oder als nicht überdachte Stellplätze im Vorgartenbereich. Zwischen Ringstraße und der Straße Lange Äcker werden Reihenhäuser mit nach Süden orientierten Gartenbereichen vorgeschlagen. Fahrzeuge können im Vorgartenbereich in Carports oder auf nicht überdachten Stellplätzen untergebracht werden. Eine Baumreihe trägt zur Begrünung des Straßenraums bei.

Der mittlere von der Ringstraße umschlossene Bereich bietet sich für eine gesamtheitliche Entwicklung durch einen Bauträger/ Investor an. Über die Einrichtung einer übergreifenden Tiefgarage oder zwei getrennten Tiefgaragen kann der private Parkierungsverkehr gänzlich unterirdisch abgewickelt werden. Mit Anordnung der Ein-/ Ausfahrten ganz im Westen kann der Großteil des Verkehrs direkt auf die Uhlandstraße geleitet werden. Für die Bewohner ergeben sich damit autofreie Grundstücksflächen und Freibereiche und der Straßenraum wird von Parkierungsverkehr entlastet.

Im Westen und Norden schließen zwei Mehrfamilienhäuser (ca. 30 Wohneinheiten), im Süden und Osten Zeilen aus Reihen- und Kettenhäusern (ca. 10 Grundstücke) das zentrale Baufeld ab und schaffen einen ruhigen Innenhof, der von allen Bewohnern zum Sitzen, Spielen und für nachbarschaftliche Aktivitäten genutzt werden kann.

Mit Ausnahme des westlichen Mehrfamilienhauses verfügen alle Gebäude über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Der städtebauliche Entwurf bietet eine sehr hohe Flexibilität, sodass Bautypologien innerhalb einzelner Baufelder ausgetauscht werden können. Anstatt von Reihenhäusern können z.B. Kettenhäuser oder anstatt von Doppelhäusern auch Einfamilienhäuser entstehen.

Alle Gebäude sollen mit einem begrünten Flachdach entstehen, welche flexibel für Solaranlagen genutzt werden können. Flachdächer entsprechen der Dachgestaltung der westlich und südlich anschließenden Bebauung. Die einheitliche Dachgestaltung unterstützt städtebaulich ein gesamtheitliches Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets.

Für die zentrale Fläche im Plangebiet soll ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden, um eine hohe architektonische Qualität zu erreichen.

Grünflächen und Umgang mit Regenwasser

Im äußersten Südwesten soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz entstehen, der über Geländemodellierungen und unter Verwendung von natürlichen Materialien naturnah gestaltet werden soll. Mit den zahlreich vorgesehenen Bäumen, Sträuchern und Stauden soll er ein „grünes Entrée“ ins Baugebiet bilden.

Die Fläche dient gleichzeitig als Retentionsfläche mit einem unterirdischen Rigolensystem. Das auf den Grundstücken und Parkierungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird dahin geleitet und verzögert in die Kanalisation weitergeführt.



Lageplan zum Städtebaulichen Entwurf mit Stand vom 31.07.2020

Überarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde der ursprüngliche Städtebauliche Entwurf dahingehend geändert, dass im Süden und Osten Doppelhausgrundstücke entstehen sollen. Für das mittlere Baufeld werden nach Süden Kettenhäuser und nach Osten Reihenhäuser verbindlich vorgesehen. Gegenüber der ursprünglichen Planung können im Gebiet zum einen mehr Wohneinheiten entstehen, zum anderen kann dem Bedarf an Familienhäusern mehr begegnet werden.

Gemäß überarbeitetem Städtebaulichen Entwurf können in 24 Familienhäusern ca. 36 Wohneinheiten (1,5 Wohneinheiten je Einheit) und in den Mehrfamilienhäusern ca. 64 Wohneinheiten entstehen. Siehe dazu Kapitel 2.2 Regionalplan.

Der überarbeitete Städtebauliche Entwurf mit Stand vom 29.03.2021 bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.



Lageplan zum überarbeitetem Städtebaulichen Entwurf mit Stand vom 29.03.2021

7. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz in der Uhlandstraße angeschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung sowie die Löschwasserversorgung über dieses gesichert ist.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal dem Mischwasserkanal der Uhlandstraße zugeleitet.

Eine dezentrale Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser auf den privaten Flächen ist aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit und der Grundwasserverhältnisse nicht möglich (s. Kapitel 8). Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll auf Gründächern zurückgehalten und zusammen mit dem Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in einen neuen Regenwasserkanal in der Ringstraße B abgeleitet werden, der zur Regenrückhaltefläche (Rigole) führt. Hier wird das Regenwasser zurückgehalten und dann gedrosselt (Drosselung von 10 l/s je ha Einzugsgebietsfläche) dem Mischwasserkanal in der Uhlandstraße zugeführt.

Das Rückhaltevolumen der zentralen Rigole wurde auf 500 m³/ha versiegelter Fläche festgelegt.

7.1. Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet sowie die südwestliche Nachbarschaft ist bei Starkregenereignissen von zufließendem Außengebietswasser aus den Ackerflächen betroffen. Zum Schutz des Plangebiets sowie der unterhalb (südlich, südwestlich und südöstlich) des Baugebiets vorhandenen Gebäude sind Maßnahmen zur Ableitung des Hangwassers zu ergreifen.

Das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH aus Stuttgart hat ein Konzept mit Maßnahmen der Außengebietsentwässerung (s. Anlage 7) in drei Bereichen, die außerhalb des Plangebiets liegen, erarbeitet:

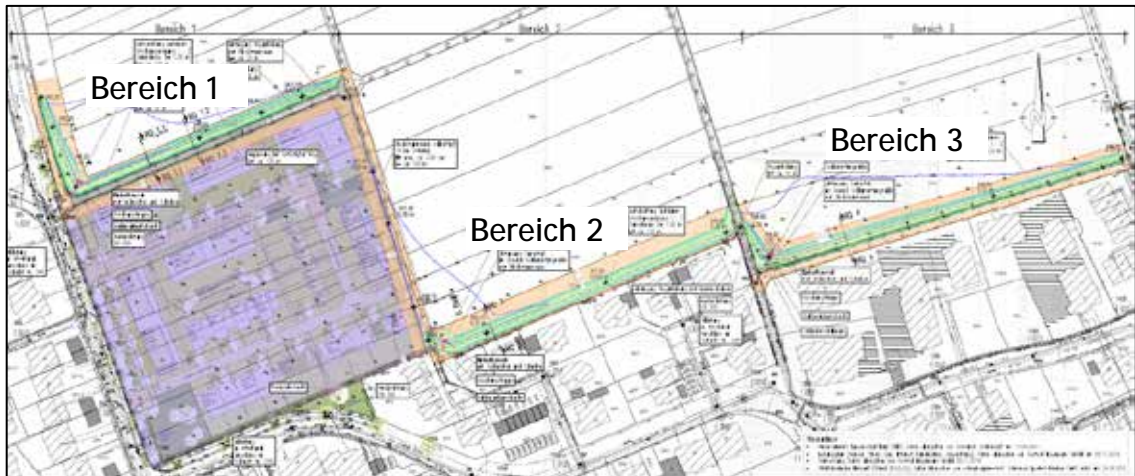
Im westlichen Abschnitt (Bereich 1) wird entlang der Uhlandstraße und der Nordseite des geplanten Baugebiets „Wasserreute“ ein Leitdamm hergestellt sowie der bestehende bituminös befestigte Weg in seiner Höhenlage angepasst.

Entlang der Ostseite des geplanten Baugebiets „Wasserreute“ (Bereich 2) wird eine 1- bis 2- reihige Blocksteinmauer und entlang der bestehenden Bebauung an der Straße Lange Äcker ein Leitdamm hergestellt.

In einem weiter östlichen Bereich (Bereich 3) wird ein Leitdamm entlang der bestehenden Bebauung an der Straße Lange Äcker und eine Weganhebung hergestellt.

In jedem der drei Bereiche wird jeweils am Geländetiefpunkt ein Einlaufbauwerk mit vorgelagerter Schlammfangmulde angeordnet, welches das von den landwirtschaftlichen Flächen kommende Oberflächenwasser fasst und gedrosselt in die bestehende Mischwasserkanalisation leitet.

Die Maßnahmen der Außengebietsentwässerung im Bereich 1 und teilweise auch im Bereich 2 sind zur besseren Nachvollziehbarkeit in der Planzeichnung dargestellt.



Lageplan Starkregenschutz, Winkler und Partner GmbH, Stand: 29.10.2021

8. Geologie, Geotechnik, Boden und Grundwasser

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese werden als schluff, schwach feinsandig, meist kalkreich, porös, ungeschichtet, gelblich; oberflächennah z. T. entkalkt, verlehmt und braun (Lösslehm, mit Übergängen zu Fließerde) beschrieben. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen (s. Hinweis Nr. III, 2.).

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durch das Büro BWU aus Kirchheim u.T. erstellt (s. Anlage 2). Zur Baugrunderkundung wurden neun Kleinbohrungen durchgeführt. Nach einem ca. 30-90 cm starken Oberboden wurde ein Untergrund aus Decklehm/ Verwitterungston, gefolgt von verwitterten Festgesteinen Schwarzen Jura.

In den erfolgten Kleinbohrungen wurde an fünf Bohrstellen Grundwasser auf unterschiedlichen Höhen unter Gelände erschlossen. Im gesamten Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Der Bemessungswasserspiegel ist für jedes Bauvorhaben gesondert festzulegen. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Bodenbeschaffenheit enthalten.

Aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden und der Grundwasserverhältnisse wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Landwirtschaftliche Böden, Umgang mit Böden und Erdmassenausgleich

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich hochwertige Böden mit Ackerzahlen von 75 - 83. Damit bestehen die Voraussetzungen, den Oberboden für eine Bodenauffüllung zu verwerten. So kann der abgetragene Boden zur Aufwertung von weniger guten landwirtschaftlichen Flächen genutzt werden. Die Gemeinde Denkendorf wird ein Bodenschutzkonzept erstellen, in welchem die Maßnahmen zur Bodenverwertung aufgezeigt werden. Ein entsprechendes Fachbüro wurde mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzepts und der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragt.

Gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll der bei der Bebauung anfallenden Aushub vor Ort verwendet werden. Je tiefer Bauwerke in den Untergrund einbinden, umso größer werden die Schwierigkeiten mit der mengenmäßigen Bodenverwertung, mit der Vorflutbeschaffung für Abwasser und Regenwasser und mit der Problematik des Grundwasserkontaktes. Die Schwierigkeiten können gemildert werden, indem die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) so festgelegt wird, dass ein Massenausgleich stattfinden kann.

Die Straßen- und Gebäudeeingangshöhen wurden im Städtebaulichen Entwurf und dem Bebauungsplan so gewählt, dass möglichst viel Aushub im Plangebiet wieder eingebaut werden kann. Für die öffentlichen Erschließungsflächen kann ein Erdmassenausgleich im Plangebiet nachgewiesen werden. Nicht im Plangebiet eingebaute Erdmassen sollen zur Herstellung des angrenzenden Walls zum Hochwasserschutz verwendet werden. Die auf den Privatflächen anfallenden Erdmassen können (je nach Umfang) ganz oder teilweise innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden und damit auch Maßnahmen zum Schutze gegen Starkregen unterstützen.

8.1. Altlasten

Ein Vorliegen von Altlasten ist nicht bekannt. Bei neuen Funden im Zuge von Entsiegelungs- oder Aushubmaßnahmen ist entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörde zu verfahren. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

8.2. Kampfmittel

Zur Ermittlung von Anhaltspunkten für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Geltungsbereichs wurde eine Luftbildauswertung beauftragt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben (s. Anlage 2).

9. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durch die Planungsgruppe Ökologie und Information aus Unterensingen erstellt (s. Anlage 3). Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten.

Das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden zur Erstellung einer Habitatpotentialanalyse (Dipl.-Biol. Peter Quetz) sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf mögliche Vorkommen der Tierartengruppen bzw. Tierarten Reptilien mit Schwerpunkt Zauneidechse und Vögel mit Schwerpunkt Feldlerche untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe für die Feldlerche nach sich zieht. Im Planbereich konnten trotz intensiver Suche keine Reptilien und insbesondere keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse auf den für das Planvorhaben vorgesehenen Flächen und der näheren Umgebung kann daher hinreichend ausgeschlossen werden.

Für die betroffene Tierartengruppe der Vögel werden in der saP Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgeschlagen, die die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten ausgleichen können. Diese sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen oder als Hinweise eingearbeitet.

Für die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) mit Erfolgskontrolle notwendig.

Eine Konfliktermittlung gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG wurde durchgeführt. Es werden CEF-Maßnahmen für zwei Feldlerchenpaare notwendig. Das Flurstück 2503, das in der Nähe der Eingriffsfläche liegt, ist als mögliche Ausgleichsfläche für CEF-Maßnahmen (Anlage von Buntbrachen) für die Feldlerche geeignet.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, wie Kleintierfallen auf privaten Grundstücken verhindert werden können. Dazu sollten Licht- und Lüftungsschächte abgedeckt (zum Beispiel mit feinmaschigem Gittergeflecht, Metallnetz mit einer Maschenweite von maximal 5 mm) oder deren Ränder überhöht beziehungsweise mit Sperrelementen gesichert werden (Absatz mindestens 15 cm). Entwässerungsschächte sollten ebenfalls gegen einfallende Tiere gesichert oder mit Ausstiegshilfen ausgestattet sein. Auch offene Kellertreppen sollten entsprechend überhöht oder alternativ mit Ausstiegshilfen versehen werden (zum Beispiel Amphibienleiter oder einer schmalen gepflasterten Rampe am Treppenrand).

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Wasserreute“ ist nach erfolgreicher Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewünschten Wohnentwicklung und den bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit sechs Teilgebieten WA 1 bis WA 6 festgesetzt.

Der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sichert die Ziele zur Schaffung von Wohnnutzungen (gem. ehem. § 13b BauGB, Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs) und zur Schaffung von Wohnqualität, da die genannten Nutzungen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höchstzahl für Vollgeschosse kombiniert mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) definiert.

Grundflächenzahl GRZ

Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird für die inneren Reihenhaus-Grundstücke eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt und damit der Orientierungswert überschritten. Im Plangebiet sollen zeitgemäße Wohnformen in verdichteter Bauweise angeboten werden: einerseits preiswerte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und andererseits Reihen- und Kettenhäuser auf kleineren und damit günstigeren Grundstücken. Die Überschreitung des Orientierungswertes (0,6 statt 0,4) im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um im Plangebiet dichtere Wohnformen auf kleineren Grundstücken als Reihenhäuser anzubieten. Dies ist insbesondere auch geboten, um Terrassenflächen im Erdgeschoss, welche ebenfalls auf die GRZ anzurechnen sind, zu ermöglichen. Wird das Baufenster vollständig ausgenutzt, wird eine GRZ von ca. 0,47 erreicht, zusätzlich wäre dann noch eine Terrasse mit bis zu ca. 22 m² möglich. Im Hinblick auf eine Durchmischung der Bautypologien und einer gewünschten baulichen Verdichtung, mit einer einhergehenden Schonung von Flächen im Außenbereich sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar und gewünscht. Über die getroffene Festsetzung können die Attraktivität der kleinen und kostengünstigeren Grundstücke und die Wohnqualität auf diesen gesichert werden. Der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird durch die geplanten Reihenhäuser eingehalten bzw. unterschritten.

Die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung des Orientierungswertes, welche sich auf vier zukünftige Grundstücke bezieht, nicht beeinträchtigt. Es handelt sich bei der Planung um eine „klassische“ Reihenhausbauung auf kleineren Grundstücken, die Garten-/ Freibereiche nach Westen in einer Tiefe von ca. 5,6 m sichert. Gebäudetiefen sind bis max. 11,0 m zulässig. Unter Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung und der möglichen Nachbarbebauung sind die Voraussetzungen für eine ausreichende natürliche Belichtung/ Besonnung sowie der Belüftung der Wohngebäude für gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Der Bebauungsplan setzt die folgenden Maßnahmen fest, durch welche die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden: Festsetzung von Grünflächen als Blühwiesen mit Sträuchern und Bäumen, zwingende Begrünung von Dachflächen, Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Stellplätze. Zudem liegen die folgenden ausgleichenden Umstände im Plangebiet vor: Die Grundstücke werden durch einen tieferliegenden Fußweg von den angrenzenden Privatflächen zugunsten einer höheren Privatheit getrennt, die Gartenbereiche sind dem ruhigen Innenhof der westlichen Nachbarbebauung zugeordnet (Abschirmung gegenüber Verkehrslärm), öffentliche (multifunktionale) Grünflächen im Plangebiet mit Kinderspielmöglichkeiten.

GRZ unter Berücksichtigung der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Bei einer Einhaltung der nach Baunutzungsverordnung maximal möglichen Überschreitung der GRZ bis 0,6 in den Wohngebieten WA 3 und WA 6 (Mehrfamilienhäuser) wäre die Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen deutlich erschwert, da die erforderlichen Stellplätze nicht hergestellt werden könnten. In diesen Wohngebieten ist eine Überschreitung bis zu einem Maß von 0,8 insbesondere durch die Anlage von Tiefgaragen erforderlich (§ 19 Abs. 4 **Nr. 3** BauNVO).

Um die Errichtung eines Carports und eines Stellplatzes im Vorgartenbereich der Reihenhäuser in WA 4 (Reihenhäuser) sowie die Anlage eines Weges zum Eingang zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan zugelassen, dass dauerhaft wasserdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Carports und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben können. Wird ausnahmsweise eine Tiefgarage für die Reihenhäuser errichtet, so wird eine Überschreitung der GRZ aufgrund der erforderlichen Größe zur Unterbringung der Stellplätze mit Zufahrt, Kellerräumen etc. bis zu 1,0 notwendig. Andernfalls wäre auch hier die Grundstücksnutzung wesentlich erschwert.

Über die verpflichtende Begrünung der Tiefgaragendecken sowie Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, kann die Überschreitung ausgeglichen und nachteilige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens deutlich reduziert werden.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser (bzw. Kettenhäuser) ermöglicht bei Flachdachgebäuden eine dreigeschossige Erscheinung der Gebäude (unter Ausbildung von Staffelgeschossen) im südlichen und südöstlichen Bereich im Übergang zur Bebauung an der Straße Lange Äcker.

Im Norden und Westen des Plangebiets dürfen die Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses errichtet werden. Städtebaulich greifen sie die Gebäudehöhe (und Bebauungsstruktur) der westlichen Uhlandstraße auf. Durch die abschirmende Wirkung dieser Gebäude entstehen im Inneren des Wohngebiets ruhige Bereiche. Eine Ausnahme bildet das nördliche Mehrfamilienhaus im Wohngebiet WA 3: da dieses nah an die Straße heranrückt, soll hier eine maximal dreigeschossig wirkende Bebauung entstehen (2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss).

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen GH in Abhängigkeit zur topografischen Situation und der später möglichen Erschließung (Tiefgaragendecken, Erdgeschossfußbodenhöhen) als festes Maß über Normalhöhennull geregelt.

Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss können eine Gebäudehöhe von 9,5 m (über EFH, s. Ziff. 10.11) und Gebäude mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss eine Höhe von 12,5 m erreichen. Die gewählten Gebäudehöhen tragen den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen, der erforderlichen Dachbegrünung sowie der durch die Gesetzgebung geforderten (u.a. auch geförderten) energetischen Standards Rechnung.

Damit Dachaufbauten bzw. technische Bauteile auf den Flachdächern städtebaulich nicht negativ in Erscheinung treten, wird die maximale Höhe und die Lage dieser auf der Dachfläche geregelt. Über die Verpflichtung zur Herstellung einer Dachbegrünung auf mind. 80 % der Dachfläche werden Dachaufbauten zusätzlich begrenzt (s. Ziff. 10.8).

10.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Zahl der Wohnungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 6 wird festgelegt, dass die überbaubaren Grundstücksfläche nur oberirdisch gelten, um hier Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichten zu können. In den übrigen Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 5, in denen die baukörperbezogenen Baugrenzen auch unterirdisch gelten, werden somit die Eingriffe ins Erdreich gemindert.

Um bei der Grundriss- und Freiraumgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu bekommen, ist berücksichtigt worden, dass Freisitze (Balkone, Terrassen etc.) sowie Vorbauten die Baugrenzen überschreiten dürfen. Das Maß der Überschreitung durch Terrassenüberdachungen sowie durch Balkone, Loggien und Wintergärten wird dabei als Maximalwert festgelegt. So sollen die Proportionen der geplanten Gebäude, die mit Tiefen von 12 m errichtet werden können, nicht durch weit herausragende Balkone und weitere Außensitze verschoben werden.

Für die „Familienhausbebauung“ (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser) werden ausschließlich baukörperbezogene „Baufenster“ in Verbindung mit einer entsprechenden Bauweise festgesetzt. Damit wird der städtebaulichen Zielformulierung einer weniger dichten Randbebauung zu den bestehenden Wohnlagen nachgekommen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sollen verdichtete Familienhäuser als Hausgruppen entstehen, sodass hier abweichende Bauweisen (a1 und a2) - mit Beschränkung auf Hausgruppen (Reihen- und Kettenhäuser) - vorgeschrieben werden.

Die abweichende Bauweise a2 für die Kettenhäuser regelt in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien eine Grenzbebauung für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Das Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss über dem 1. OG) soll zum einen gegenüber der straßenseitigen Baulinie um mind. 2,0 m zurückspringen, gegenüber der nachbarlichen (südwestlichen) Grenzwand um mind. 2,5 m. Insgesamt verbleibt für die Bauherren ein Spielraum zur Ausbildung der Staffelgeschosse (s. Abb. auf Folgeseite).



Kettenhäuser mit unterschiedlicher Ausgestaltung der Staffelgeschosse

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Dort wo Familienhäuser entstehen (WA 1, WA 2, Kettenhäuser in WA 3, WA 4, WA 5), wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Zwar strebt die Gemeinde Denkendorf im Gesamtgebiet eine hohe Baudichte an, jedoch soll in diesen Bereichen dem hohen Bedarf an Familienhäusern entlang der ruhigen (weniger befahrenen) südlichen Ringstraße begegnet werden. Über die Festlegung der maximalen Wohneinheiten wird indirekt auch die Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken geregelt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen handelt es sich um mehrere Wohngebäude, sodass sich die Festsetzung auf die Doppelhaushälfte und das einzelne Ketten-/ Reihenhaus (**Gebäudeeinheit**) bezieht. Wird ein Einzelhaus mit einer Breite von 13 m und mehr errichtet, dürfen bis zu 5 Wohnungen in dem Wohngebäude entstehen. Damit wird eine zu einem Doppelhaus (max. 4 Wohneinheiten) vergleichbare Dichte erreicht und der beabsichtigte Gebietscharakter bleibt erhalten.

10.4. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Das Mindestmaß der Abstandsflächen wird grundsätzlich durch die Landesbauordnung bestimmt und beträgt in Wohngebieten 0,4 der Wandhöhe der jeweiligen Gebäudeseite (§ 5 Abs. 7 Satz 1 LBO BW). Bei Wohngebäuden mit 12,5 m Wandhöhe (3 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) entspricht dies einem Maß von 5,0 m.

Um die im Städtebaulichen Entwurf vorgesehene dichte Bebauungsstruktur mit Doppelhäusern am östlichen und südlichen Gebietsrand zu ermöglichen, wird in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 eine von der LBO abweichende Abstandsflächenregelung festgesetzt. Dabei wird festgesetzt, dass die seitlichen Abstandsflächen auf das Mindestmaß von 2,5 m gem. § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO BW reduziert werden können.

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg reduziert z.B. die nachbarschützende Wirkung ausdrücklich auf bestimmte Teile der Abstandsflächen, wobei sie eine Mindestdtiefe festlegt. Dem Nachbarschutz wird nach Ansicht des Gesetzgebers auf diese Weise (Abwehr von Brandgefahren, Zutritt von Licht, Luft und Sonne) ausreichend Rechnung getragen.

Werden innerhalb der seitlichen Abstandsflächen Garagen vorgesehen (Breite ca. 3,0 m), so wird die Gebäudeaußenwand gegenüber der Baugrenze zurückzusetzen sein. Alternativ kann die Baugrenze ausgenutzt werden, wenn die Garagen ins Gebäude integriert werden. Unabhängig davon können im Vorgartenbereich zwei Stellplätze entstehen.

10.5. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen, Nebenanlagen

Grundsätzlich können Kfz-Stellplätze als nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen in allen überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen werden.

Im nördlichen und zentralen Bereich (WA 3 und WA 6) sind aufgrund der zulässigen baulichen Dichte die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen weitestgehend freizuhalten. Die Stellplätze sind daher in Tiefgaragen unterzubringen und weitere Stellplätze nur im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen in den dafür festgesetzten Flächen (Fläche „St“ in WA 6). Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann so der Innenbereich als wohnungsnaher und gemeinschaftlicher Freiraum genutzt werden. Auf den Grundstücken bzw. Parzellen für Familienheime können Stellplätze (als nicht überdachte Stellplätze oder Carports) in den Vorbereichen angeordnet werden. Im Süden des zentralen Baufelds (WA 3) dürfen jedoch keine Stellplätze entlang der südlichen Ringstraße erstellt werden, um hier die attraktiven Südseiten der Kettenhäuser freizuhalten. Im Sinne der beabsichtigten Entwicklung des zentralen Bereichs durch einen Vorhabenträger soll im WA 3 eine gemeinsame Tiefgarage entstehen, die auch die Kettenhäuser bedient.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 dürfen Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen nur in den im Plan festgesetzten Bereichen angelegt werden, um so die übrigen Straßenabschnitte verkehrlich nicht zu belasten.

Im Wohngebiet WA 4 sollen Reihenhäuser entstehen, in denen die Stellplätze entweder im Gebäude oder im Vorgartenbereich angelegt werden können. Im Bebauungsplan wird als Ausnahme eine Tiefgarage ermöglicht, sodass sich mehrere Eigentümer zusammenschließen und eine gemeinsame Tiefgarage herstellen können. Die Anzahl der Stellplätze im Vorgartenbereich wird in diesem Falle jedoch auf max. 1 Stellplatz begrenzt. Textlich wird für diese Ausnahmeregelung festgesetzt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage ausschließlich von Süden erfolgen kann und damit nicht über die öffentliche Parkierungsfläche. Auch im Wohngebiet WA 2 darf ausnahmsweise eine Tiefgarage entstehen; da hier ganz im Osten die überbaubare Grundstücksfläche die Anlage eines kleinen Mehrfamilienhauses ermöglicht. Auch hier kann der **Vorgartenbereich** (und die Seitenbereiche) dann von Parkierung freigehalten werden.

Raumbildende Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, von denen eine raumbildende Wirkung ausgeht. Gemeint sind damit Anlagen wie Gartenhäuser, eingebaute Abstellflächen z.B. für Müllbehälter, Fahrräder und ähnliche Anlagen. Eine

raumbildende Wirkung ist zu erwarten, wenn die Nebenanlage zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist.

Im Sinne des § 23 Abs. 5 BauGB können diese Anlagen (so wie Nebenanlagen im Allgemeinen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Für die Vorgartenbereiche bei den Familienhäusern (WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5) werden Einschränkungen zur Größe von raumbildenden Nebenanlagen gemacht (max. 8 m² je Grundstück), um das Erscheinungsbild zum Straßenraum trotz höherer baulicher Verdichtung von geschlossenen raumbildenden Strukturen möglichst freizuhalten (s. dazu auch Örtliche Bauvorschriften).

Des Weiteren kann die Größe der raumbildenden Nebenanlagen innerhalb der Grundstücksflächen durch die Obergrenzen der Grundflächenzahl GRZ begrenzt sein, je nach Umfang der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (s. Kapitel 10.2).

10.6. Öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Leitungsrecht

Die vorgesehenen Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auf die Aufteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg wird zugunsten einer höheren Flexibilität bei der Gestaltung und Ausführung verzichtet.

Der Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung ist ausschließlich Fußgängern vorbehalten. Dort, wo Fußwege über private Flächen verlaufen, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt. Zwischen den Gebieten WA 1 und WA 2 wird er als öffentlicher Fußweg festgelegt.

Entlang der Uhlandstraße werden die öffentlichen Längsstellplätze sowie der geplante Fuß- und Radweg (mit verbreitertem Wartebereich für die Bushaltestelle) als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ermöglicht zudem die Anlage von öffentlichen Parkständen im Bereich der Bushaltestelle, um eine Nutzung dieser Fläche zu gewährleisten falls die Bushaltestelle erst zu einem späteren Zeitpunkt eingerichtet werden kann.

Leitungsrecht

Zur Ableitung des Außengebietswasser aus dem Leitdamm östlich des Plangebiets in einem Regenwasserkanal, der durch die Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA2 geführt werden muss, ist die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Gemeinde Denkendorf erforderlich.

10.7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und öffentliche Grünflächen

Die Entwässerungskonzeption zur Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet auf eine Regenrückhaltefläche mit einem unterirdischen Rigolensystem wird über die Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die Lage der Rigole ist in der Planzeichnung zur Information eingetragen. Diese Fläche soll mit einem naturnahen Spielplatz überbaut werden, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird.

Die öffentlichen Grünflächen an der Straße Lange Äcker sind mind. zur Hälfte als blumenreiche Wiesenflächen anzulegen. Weitere 20 % sind mit Sträuchern gem. der vorgegebenen Pflanzliste 3 für Strauchgehölze zu bepflanzen.

Diese ökologisch hochwertigen öffentlichen Grünflächen dienen der Begrünung des Wohngebiets und seinem Umfeld und bieten gleichzeitig einen gewissen Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet.

10.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Wasserdurchlässige Oberflächen und Dachbegrünung

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen der privaten und öffentlichen Stellplätze sowie der privaten Zufahrten wasserdurchlässig auszubilden. Durch eine Aufkantung zu öffentlichen Straßenverkehrsf lächen soll sichergestellt, dass Oberflächenwasser von den versiegelten Straßenflächen (Abführung in das Trennsystem) nicht auf die wasserdurchlässigen privaten und öffentlichen Stellplatzflächen zufließen kann.

Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Zudem wird die Eingriffsschwere in das Schutzgut Boden gemindert. Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern mit einer Mindestsubstratstärke für flache Dächer. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine wichtige Maßnahme, um die Versickerung und den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden. Bei einer Substratstärke von mind. 12 cm kann die Dachbegrünung Bodenfunktionen übernehmen: Wasser wird gespeichert, Biomasse wird produziert, ein gesundes Mikroklima wird unterstützt. Gründächer dienen auch der gestalterischen Einbindung von Dachflächen (5. Gebäudefassade) in der Aufsichtswirkung. Um diese Funktionen der Dachbegrünung zu sichern, wird der Mindestanteil von 80 % der zu begrünenden Dachfläche festgelegt und die Errichtung von Dachterrassen ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen (s. Kapitel 11) können in aufgeständerter Bauweise mit der extensiven Dachbegrünung kombiniert werden. Die Substratschicht besteht aus an Trockenheit angepassten Moosen, Sukkulenten, Kräutern und Gräsern. **Um die Funktion der Gründächer nicht einzuschränken, sollten Solaranlagen auf den Dächern aufgeständert angebracht werden. Ideal ist eine Aufständering, bei der die untere Modulkante 30 cm über dem Substrat zu liegen kommt. Die Gefahr der Beschattung durch die Pflanzen wird so reduziert.**

In Kombination mit Photovoltaikanlagen leisten Gründächer einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Energieziele im Strombereich. Die Verbindung von Gründach und Photovoltaik bringt auch ökologische Effekte mit sich, wie einen aktiven Klimaschutz, Erhalt bzw. Förderung der Biodiversität mit teilweiser Kompensation der durch die Bebauung verlorengegangenen Lebensräume am Boden und der Dämpfung der Folgen des Klimawandels (s.o.).

10.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

Zum Schutze der Wohnnutzung gegenüber dem Gewerbelärm sind entlang der nördlichen Gebietsgrenze schützenswerte Räume ausschließlich nach Süden zu orientieren.

Entlang der Nordfassaden können Erschließungsflächen (z.B. Laubengang) sowie Nebenräume und Küchen angeordnet werden.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird das Gewerbebaugelände "Nördlich Albstraße" zur Erweiterung des Gewerbegebiets Rechbergstraße bis Ende 2024 erschlossen und sukzessive aufgesiedelt. Dieses Baugebiet befindet sich ca. 400 m (Luftlinie) entfernt vom Gebiet „Wasserreute“. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Immissionssituation detailliert betrachtet und untersucht, sodass Rückschlüsse auf das Gebiet „Wasserreute“ gezogen werden können. Durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher aus Tübingen wurde zur Immissionssituation im Plangebiet eine Stellungnahme erstellt (s. Anlage 5). In dieser kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass „aufgrund der Einstufung der nächst gelegenen gewerblichen Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), des Zu- und Abfahrtsverbotes zu den Betriebsgrundstücken in der Berliner Straße, der Anordnung von Büroräumen und damit nicht schallemissionierenden Nutzungen entlang der Uhlandstraße, dem Vorhandensein von Wohnnutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), die näher an den gewerblichen Nutzungen als das Plangebiet liegen und den in der Festsetzung Nr. I, 13. vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen, werden die bestehenden Gewerbebetriebe durch das Plangebiet „Wasserreute“ nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt, während gleichzeitig keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern) anzunehmen sind und damit von gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet „Wasserreute“ auszugehen ist.“

Schutzmaßnahmen gegen Fluglärm

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Ziff. 2.5 zum Fluglärm wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen, konkret die Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, getroffen.

10.10. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Über die getroffenen Festsetzungen kann eine gestalterische Qualität mit einer hohen Durchgrünung im Gebiet erreicht werden sowie eine „Ortsrandeingrünung“ zu den angrenzenden Ackerflächen ausgebildet werden, die zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt. Aus artenschutzrechtlichen Gründen dürfen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern am nördlichen und östlichen Gebietsrand keine Bäume gepflanzt werden (s. Hinweis Nr. III, 1. zu Vermeidungsmaßnahme V 3).

Über die Ausbildung einer begrünten Quartiersmitte im WA 3 sowie öffentlicher Grünflächen kann auch die Erholungsfunktion im Plangebiet gesichert werden.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen auch der Minimierung und dem Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen. Mit den getroffenen Maßnahmen kann ein teilweiser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Mit Festsetzung von Einzelbäumen wird die Begrünung der Vorgärten und der Straßenräume gesichert; sowie die Fortführung der Allee entlang der Uhlandstraße. Für die Baumpflanzungen wurden Pflanzlisten aufgestellt, welche großkronige Bäume (Pflanzliste 1) entlang der Uhlandstraße und den Gebietseinfahren vorsieht. Die Straßenbäume im Plangebiet, die überwiegend auf Privatflächen angeordnet sind, werden klein- bis mittelkronige Baumarten (Pflanzliste 2) vorgegeben.

Um einen Gestaltungsspielraum bei der Festlegung privater Zufahrtsbereiche etc. zu gewähren, kann von den festgesetzten Baumstandorten zu einem Maß von 1,5 m abgewichen werden.

Erdüberdeckung für Tiefgaragendecken

Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile der Tiefgaragendecke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 (und ggf. in WA 2 und WA 4) sind mit einer mind. 0,6 m starken Erdüberdeckung (im Mittel) auszuführen und gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzung wird ökologisch und gestalterisch begründet. Die Erdüberdeckung dient wie die Gründächer der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems (s.o.) und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung der Grundstücke mit Tiefgaragen.

10.11. Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Mit der Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalhöhennull (+/- 25 cm oder + 50 cm) wird die Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände und damit auch die barrierefreie Zugänglichkeit in die Gebäude ermöglicht. Für die Flächen entlang der östlichen Gebietsgrenze erfolgt die Festsetzung der EFH als Mindestmaß, die der Höhe der geplanten Blocksteinmauer zum Hochwasserschutz entspricht.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 wird damit auch das Maß, um welches die Außenmauern der Tiefgarage das Bestandsgelände überschreiten, reguliert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 soll die topografische Lage dementsprechend genutzt werden, dass eine natürlich belüftete Tiefgarage entstehen kann, die möglichst wenig ins Erdreich hineingreift.

Über die festgesetzten EFHs wird zum einen ein möglichst geringer Eingriff ins Erdreich und zum anderen auch ein möglichst hoher Erdmassenausgleich im Gebiet vorbereitet.

11. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Die Örtlichen Bauvorschriften werden aus städtebaulichen, gestalterischen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten, aufgrund der Lage des Wohngebiets am Ortsrand und gemäß der Städtebaulichen Entwurfskonzeption getroffen. Mit den getroffenen Vorschriften wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauherrenschaft und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde für das Wohngebiet „Wasserreute“ ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, welches die Festsetzungen und Vorschriften im Sinne einer umfassenden gestalterischen Qualitätssicherung ergänzt. Die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch werden über Festlegungen in den Kaufverträgen bei der Grundstücksveräußerung gesichert und von der Gemeinde bei der Einreichung von Bauvoranfragen sowie Bauanträgen geprüft. Das Gestaltungshandbuch kann jederzeit im Rathaus der Gemeinde Denkendorf und auf der Internetseite eingesehen werden.

11.1. Dächer und Solaranlagen

Um die unterschiedlichen Gebäudetypologien im Plangebiet gestalterisch als Einheit wahrnehmen zu können, sind alle Gebäude mit Flachdach auszubilden. Damit wird auch eine Dachbegrünung (s. Kapitel 10.8) ermöglicht.

Solaranlagen können auf den Dächern sowie an Fassaden der Gebäude angebracht werden.

11.2. Fassaden und Werbeanlagen

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Solaranlagen sowie leuchtkräftige/ grelle Farben und reines weiß für Fassaden ausgeschlossen. Im Plangebiet sollen Gebäude mit hellen und abgetönten/pastellige Putzfassaden entstehen. Gewünscht werden helle Fassaden, die jedoch eine Farbigkeit aufweisen. Die Fassaden können als Putz- und Holzfassaden gestaltet werden, was dem ortstypischen Charakter und der Nachbarschaft entspricht. Für die Putzfassadenfarben wird ein Hellbezugswert (HBW) vorgegeben, der die Helligkeit einer Farbe ausdrückt, wie sie das menschliche Auge in Relation zu Reinweiß (HBW 100) und Tiefschwarz (HBW 0) sieht. Der Hellbezugswert kann von allen Farbenherstellern benannt bzw. ermittelt werden.

Neben Putzfassaden sind auch Holzfassaden sowie Kombinationen daraus zulässig. Es sind auch Kombinationen aus Putzfassaden mit Mauerziegeln/ Klinker und Keramikplatten zulässig als weitere „natürlichen Materialien“ möglich – der Anteil dieser an der jeweiligen Fassadenfläche wird jedoch begrenzt, sodass die Putzfassaden deutlich überwiegen.

Die Anzahl, die Größe, die Lage und die Art bzw. Gestaltung von Werbeanlagen werden so geregelt, dass diese innerhalb von Fassaden nur untergeordnet in Erscheinung treten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

11.3. Raumbildende Nebenanlagen, Abstellflächen und Carports

Es werden gestalterische Vorgaben zu raumbildenden Nebenanlagen, Carports sowie Abstellflächen für Müllbehälter gemacht, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine (zu einem gewissen Maß einheitliche) baulich-gestalterische Qualität zu geben. Im Sinne einer Beruhigung des Straßensbilds sollen diese einheitlich mit einer Holzverkleidung ausgeführt werden. Werden mehrere dieser Anlagen vorgesehen, sollen diese räumlich zusammengelegt werden.

Abstellflächen für Müll, Fahrräder etc. können statt einer Einhausung auch durch Hecken eingegrünt werden. Bei Mehrfamilienhäusern sollen diese Abstellflächen jedoch innerhalb der Gebäude verortet werden und die Freibereiche möglichst zugunsten einer Begrünung freigehalten werden.

11.4. Einfriedungen

Bei der Gestaltung der Einfriedung der privaten Grundstücke wird zwischen den straßenzugewandten Seiten und den restlichen Grundstücksgrenzen unterschieden: Im Sinne einer Gebietsdurchgrünung dürfen Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen nur als Hecken oder als eine Kombination aus offenen Zäunen (licht- und luftdurchlässige Zäune)

mit Hecken errichtet werden, wenn der Zaun hinter der Hecke angeordnet wird und max. 1,2 m hoch ist, um eine zu starke Abschottung zu vermeiden. Entlang des öffentlichen Weges, wo Personen direkten an den privaten Gärten der Bewohnerschaft vorbeigehen, dürfen die Zäune auch bis 1,5 m hoch ausgeführt werden.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen (straßenabgewandt) sind offene Zäune, Hecken oder eine Kombination aus offenen Zäunen mit Hecken zulässig (z.B. Maschendrahtzaun integriert in Hecke). Für die Hecken können Gehölze gemäß der Pflanzliste 3 oder andere geeignete Laubgehölze (z.B. Hainbuche) gewählt werden. Die Anpflanzung von Koniferen, insbesondere von exotischen Nadelgehölzen (z.B. Scheinzypressen, Blaufichten, Thuja) wird jedoch ausgeschlossen.

Da entlang der Gebietsgrenze die Ausbildung einer Hecke über ein Pflanzgebot festgesetzt ist, können hier reine Zäune zur Grundstücksabgrenzung verwendet werden.

Durch das Einrücken der Einfriedungen von der Hinterkante Bordstein wird sichergestellt, dass das Lichtraumprofil freigehalten wird. Diese Vorschrift trägt ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.

Aus Gründen des Artenschutzes soll bei Zäunen eine mind. 10 cm hohe Bodenfreiheit vorgesehen werden. Diese Bodenfreiheit erlaubt die Aktivität von Kleintieren über die Gartengrenzen hinweg.

11.5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet wird abweichend zu den Vorgaben der Landesbauordnung für das Plangebiet gemäß der bestehenden Stellplatzsatzung der Gemeinde von 1996 geregelt.

Diese Erhöhung der Stellplatzvorgaben nach LBO ist aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen im Gebiet mit dichter Bebauungsstruktur erforderlich. Es ist städtebauliches Ziel, die untere Ringstraße B, die flächensparend dimensioniert ist, von Parkierung auf der Fahrbahn zu entlasten und diese als Wohnstraße gestalterisch auszubilden. Öffentliche Parkstände werden angrenzend an die Ringstraße gebündelt vorgesehen; ansonsten soll das Parken ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen – hier sollen die Stellplätze entsprechend den tatsächlichen Anforderungen der Nutzer vorgesehen werden und damit Parkierungsverkehr in den angrenzenden Wohngebieten verhindert werden.

11.6. Abstandsflächen

Die bauordnungsrechtliche Regelung zur Reduzierung der Abstandsflächen in WA1, WA 2 und WA 5 korrespondiert mit der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans (s. Ziff. 10.4)

12. Bodenordnung

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Denkendorf als auch im Privatbesitz. Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer amtlichen Baulandumlegung.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Wasserreute“ wird die Gemeinde Denkendorf um ein Wohngebiet mit ca. 88 - 100 Wohneinheiten erweitert, in welchem ca. 192 - 218 Einwohner/innen leben können. Der bestehende hohe und dringende Wohnraumbedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie an (preiswerten) Wohnungen kann zu einem gewissen Anteil im Baugebiet gedeckt werden.

Durch die Neubebauung einer bislang nicht bebauten Fläche wird das Ortsbild lokal deutlich verändert. Durch die Lage am nördlichen Ortsrand hat dieser Effekt in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebiets. Da die Bebauung einen größeren Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung einhält, werden bestehende Wohngebäude nicht verschattet. Bisherige Sichtbeziehungen zum freien Feld werden jedoch eingeschränkt oder entfallen in Einzelbereichen. Durch die Anlage neuer öffentlicher Grünflächen und die umfangreiche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird das gesamte Umfeld aufgewertet und die Erholungsfunktion erhöht.

Verkehr

Im November 2021 wurde für die Gemeinde Denkendorf ein „Strategieplan Verkehr, Mobilitätskonzept Oberdorf, Mobilitätspunkt Neuhäuser Straße“ durch das Büro IGV Ingenieur Gesellschaft Verkehr GmbH & Co. KG (Stuttgart) erstellt, in welchem die Auswirkungen des Zusatzverkehrs aus dem Neubaugebiet erneut betrachtet wurden (s. Anlage 4). Dabei wurde mit einer Bewohnerzahl von 256 gerechnet, welche zusammen mit Besuchern und Wirtschaftsverkehr über den Tag verteilt 346 Fahrten ins Verkehrsnetz (173 Ein- und 173 Ausfahrten) induzieren. Davon erfolgen 85 % der Fahrten aus/in Richtung Nord und 15 % aus/in Richtung Süd. Für die Spitzenstunde ergab die Berechnung insgesamt 3 Einfahrten und 20 Ausfahrten zwischen 7.00 und 8.00 Uhr.

Nach aktuellen Städtebaulichen Entwurf werden im Plangebiet in den ca. 88-100 vorgesehenen Wohneinheiten mit etwas weniger Einwohnern/innen (ca. 192-218) gerechnet.

Die Gutachter kommen zum Ergebnis, „dass der Mehrverkehr im Verhältnis zum bestehenden Verkehr kaum ins Gewicht fällt. Die Verkehrsmenge nimmt am Tag um maximal 9 % zu (Uhlandstraße). Für die Leistungsfähigkeit eines Verkehrsnetzes ist jedoch die Spitzenstundenbelastung maßgeblich. Bei der Betrachtung wird deutlich, dass das Wohngebiet Wasserreute mit 23 zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde als unerheblich betrachtet werden kann.“

13.1. Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme im Außenbereich, durch welche wertvolle landwirtschaftliche Flächen sowie eine wohnortnahe Kaltluftentstehungsfläche entfallen. Mit der vorgesehenen Bebauungsdichte und Wohndichte (die deutlich über dem Orientierungswert des Regionalplans liegt) folgt die Planung dennoch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Inanspruchnahme größerer bzw. weiterer Flächen im Außenbereich kann reduziert werden. Im vorliegenden Fall wird sogar die Entwicklung einer Fläche im Außenbereich zurückgestellt.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Gesetzgeber hat der Landschaftsplanung eine besondere Funktion im Hinblick auf die Umweltprüfung zugewiesen: ihre Inhalte sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und insbesondere ihre Bestandsaufnahmen und Bewertungen sollen für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Plänen herangezogen werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Im Umweltbericht erfolgen die Wiedergabe der Ergebnisse zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter, eine Variantendarstellung und die Entwicklungsprognose der Umweltbelange für das Plangebiet mit und ohne die Durchführung der Planung. Ergänzend enthält er eine zusammenfassende Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und die Bilanzierung zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft. Der Umweltbericht sowie Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung sind Anlagen zum Bebauungsplan (Anlage 8).

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet und durch die vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben. Die Gemeinde Denkendorf verfügt über ein Ökokonto, sodass ein Teil des errechneten Ausgleichsbedarfs über dieses ausgeglichen werden kann.

Insgesamt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Klimawandel wird im Zuge der fortschreitenden Besiedelung u.a. durch überhitzte Flächen (Wärmeinseleffekte), durch die beeinträchtigten natürlichen Wasserkreisläufe (verminderte Niederschlagsabflüsse, Überschwemmungen bei Starkregen) und den erhöhten Energiebedarf gefördert. Dem wird im Plangebiet „Wasserreute“ durch verschiedene Maßnahmen (die durch Festsetzungen gesichert sind) entgegengewirkt: Die Überhitzung wird durch einen geringen Versiegelungsgrad vorgebeugt, indem nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend ihrer Nutzung wasserdurchlässig oder begrünt ausgeführt werden müssen. Tiefgaragen sind mit einer Mindestüberdeckung und begrünt anzulegen. Mit den überwiegend baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen können die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert werden. Frischluft kann das Gebiet in Ost-West-Richtung im Bereich der Straßen sowie ganz im Süden (Gärten WA 1 und WA 2) durchfließen. Einfriedungen dürfen nur als Hecken und offenen Zäunen vorgesehen werden.

Weiter ist eine Dachbegrünung verpflichtend, die die bebauten Grundstücksflächen zu einem Großteil abdeckt. Über die verpflichtende Herstellung von Gründächern kann zum einen ein Ausgleich für das Schutzgut Boden erreicht werden, zum anderen dienen sie der

Regulierung des Niederschlagswassers und tragen wesentlich zur zeitlichen Streckung von Niederschlagsspitzen sowie zur Entlastung der Kanalisation bei. Öffentliche Grünflächen im Gebiet dienen ebenfalls der Regenrückhaltung. Die Festsetzungen zur Quartierseingrünung, zu Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen tragen einerseits zu einem kühleren Mikroklima bei, andererseits spenden sie Fußgängern, Radfahrern und Bewohnern Schatten.

Die getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften ermöglichen die Anbringung von Solaranlagen sowohl auf den Flachdächern von Gebäuden, Garagen und Carports, als auch an Gebäudefassaden zur Nutzung als regenerative Energiequelle. Dies trägt langfristig zu einem klimaangepassten und nachhaltigen Quartier bei.

Aufgrund der topografischen Lage (leicht hangig) werden Eingriffe ins Erdreich in Form von Ab- und Auftragungen erforderlich. Die guten Oberböden sollen abgetragen und zur Aufwertung anderer Ackerflächen wiederverwendet werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind soweit hochgesetzt, wie dies städtebaulich möglich und verträglich, um Eingriffe ins Erdreich zu reduzieren und einen Erdmassenausgleich zu ermöglichen.

Weiter soll mindestens das mittlere Baufeld (WA 3) innerhalb der Ringstraße durch einen Investor/ Bauträger umgesetzt werden, der durch ein Investorenauswahlverfahren u.a. mit Vorlage eines Bebauungskonzepts ermittelt wird (s. Kapitel 1). In die Bewertung des Bebauungskonzepts im Zuge der Auswahl fließen die Kriterien Klimaverträglichkeit, Nachhaltigkeit und das Energiekonzept maßgeblich ein. Dadurch wird für einen Großteil der künftig bebauten Fläche der Klimaschutz bereits bei den ersten Planungsschritten sichergestellt.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage 3) dargelegt.

14. Flächenaufstellung

Fläche	in m ²	in %
Allgemeine Wohngebiete	12.217 m ²	78 %
Öffentliche Grünflächen, Retentionsflächen	822 m ²	5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, inkl. Verkehrsgrünfläche	2.736 m ²	17 %
Summe	15.775 m²	100 %

15. Anlagen

1. **Siedlungsentwicklung in Denkendorf, Übersicht wichtiger Planungen seit 2001 (20.11.2018) sowie Flächenpotenziale und Baulücken (27.08.2019)**

Planungsgruppe KPS, Ostfildern

2. **Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets Wasserreute**

BWU, Institut für Hydrologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen, Kirchheim unter Teck, Stand: 14.04.2020

3. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)**

Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 28.03.2022

4. **Strategieplan Verkehr, Mobilitätskonzept Oberdorf, Mobilitätspunkt Neuhäuser Straße**

IGV Ingenieur Gesellschaft Verkehr GmbH & Co. KG, Stuttgart, Stand: November 2021

5. **Stellungnahme zum Immissionsschutz**

Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, Stand: 11.03.2021 mit Ergänzung vom 03.08.2021

6. **Städtebaulicher Entwurf für das Wohngebiet „Wasserreute“**

Schreiberplan Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber, Stuttgart, Stand: 31.07.2020 und Fortschreibung mit Stand: 29.03.2021

7. **Starkregenschutz Wasserreute, Entwurfsplanung, Oktober 2021**

Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, 29.10.2021

8. **Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung (19.06.2024, Entwurf)**

Planungsgruppe LandschaftsArchitektur+ Ökologie, Dipl.-Ing. Thomas Friedemann, Ostfildern

schreiberplan GmbH

Gemeinde Denkendorf,

.....

Bürgermeister Ralf Barth

Stempel