

Gemeinde Denkendorf Landkreis Esslingen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gemeinschaftsschuppenanlage Passenhalde“

Begründung

28.09.2023 (Entwurf)

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 „Gemeinschaftsschuppenanlage Passenhalde“

28.09.2023 (Entwurf)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1.	Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich	3
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.	Städtebauliche Planung	11
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.	Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung	18
6.	Artenschutz	18
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung der Fläche mit einer Gemeinschaftsschuppenanlage geschaffen werden. Der geplante Standort der Schuppenanlage befindet sich auf Teilabschnitten der Flurstücke Nr. 4456 und 4454 und grenzt im Norden an ein bestehendes Biotop an.

Nach aktueller Rechtslage werden Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt, wonach hier nur privilegierte Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind.

Mit Entwicklung der Fläche als ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsschuppenanlage" kann dem erheblichen Defizit der Gemeinde Denkendorf an geeigneten Unterbringungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Gerätschaften und Maschineneinheiten nachgegangen werden. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von Schuppeneinheiten für Nebenerwerbs- und Freizeitlandwirte, die nicht den Privilegierungstatbestand des § 201 BauGB erfüllen und somit keine landwirtschaftlichen Schuppen im Außenbereich errichten können, auf der Gemarkung Denkendorf [aus Gründen der Landschaftspflege](#) zwingend erforderlich.

Der bestehende Bedarf ([s. Ziff. 3](#)) soll mit der Errichtung einer Schuppenanlage mit neun Boxeneinheiten befriedigt werden. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann die kontinuierliche und dauerhafte Erhaltung der bedeutenden landschaftsbildprägenden und ortstypischen Vegetationsstrukturen ([Grünlandpflege und Bewirtschaftung von Streuobstwiesen](#)) gewährleistet werden.

Der Standort im Gewann „Passenhalde“ weist aufgrund der folgenden Punkte eine besondere Eignung gegenüber alternativen Flächen im Gemeindegebiet auf:

- Die Fläche liegt außerhalb der im Regionalplan festgelegten „Regionalen Grünzugs“,
- das vorgesehene Areal ist auf bestehenden Wegen/ über das vorhandene Erschließungssystem gut erreichbar und befindet sich in direkter Ortsnähe,
- die Schuppenanlage liegt auch im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- [landschaftsverträglicher Standort](#), die Lage an bestehenden dichten Gehölzstrukturen ermöglicht eine landschaftsgerechte Ausführung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Zudem erfolgten artenschutzrechtliche Untersuchungen.

Da der bestehende Flächennutzungsplan 2005 – 2020 der Gemeinde Denkendorf im Geltungsbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt, ist eine Änderung dessen erforderlich. Der künftige Flächennutzungsplan soll eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsschuppenanlage“ darstellen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (2. punktuelle Änderung im Bereich „Passenhalde“).

Es ist Ziel und Zweck der städtebaulichen Entwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung einer Gemeinschaftsschuppenanlage zu schaffen, [um die nachhaltige Landschaftspflege dauerhaft sichern zu können](#).

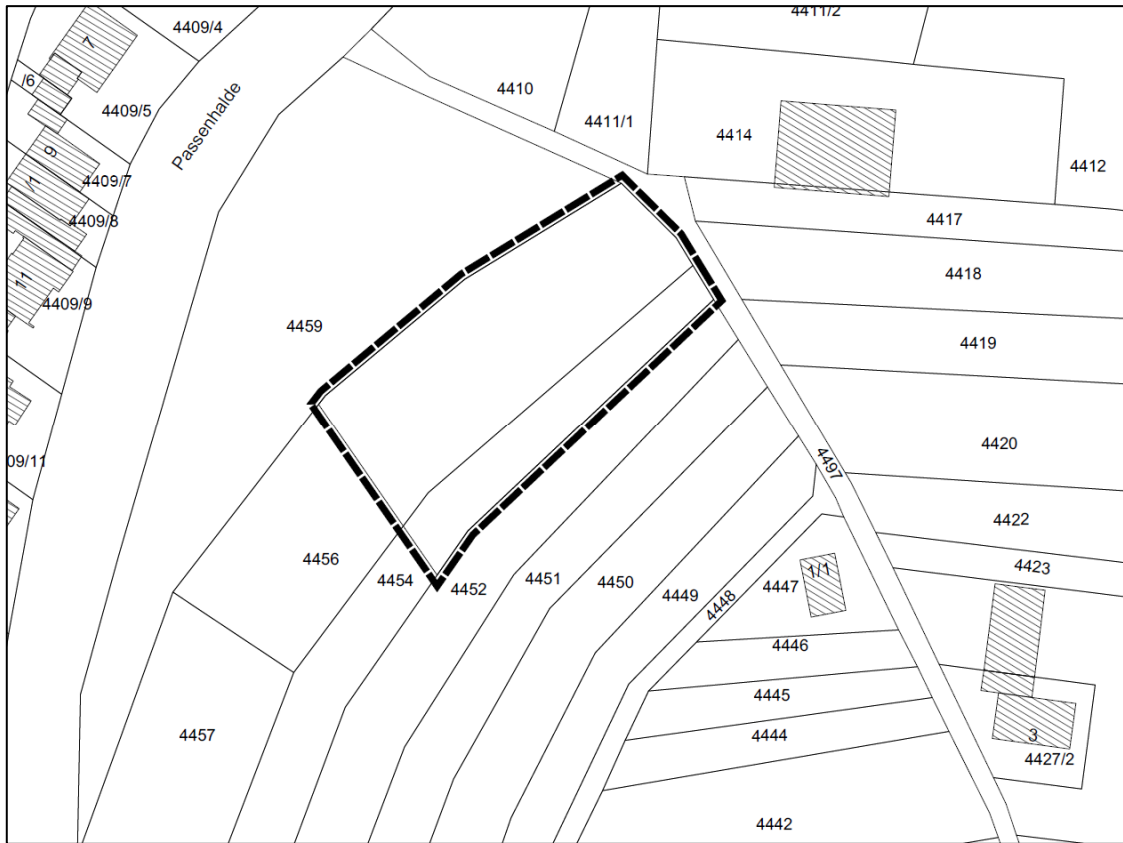
1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 0,21 ha und liegt am südöstlichen Ortsrand von Denkendorf, südlich der Kögenger Straße (L 1200).

Er grenzt im Westen an Gehölzstrukturen und das Wohngebiet Gänsweide an. Nördlich/nordöstlich verläuft der landwirtschaftliche Weg „Sonnenhof“. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, an welche im Südosten und Süden weitere Ackerflächen, in Teilen mit Obstbaumbeständen anschließen.

Der Geltungsbereich der des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gemeinschaftsschuppenanlage Passenhalde“ umfasst die östlichen Teilbereiche der Flurstücke Nr. 4454 und 4456 und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenze des Flurstücks Nr. 4459 (auf einer Länge von ca. 65,6 m vom östlichsten Grenzpunkt),
- im Nordosten durch die Grenze des Flurstücks Nr. 4497 (landwirtschaftlicher Weg),
- im Südosten durch die Grenze des Flurstücks Nr. 4452 (auf einer Länge von ca. 68,3 m vom östlichsten Grenzpunkt),
- im Südwesten durch die Verbindungslinie zwischen den Teilabschnitten der Flurstücksgrenzen Flst.-Nr. 4459 und 4452 (Länge ca. 36,4 m).



Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, genordet, ohne Maßstab, Stand 05.04.2022, genordet, ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Verfahren

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Nr. 2 BauGB erstellt. Im Rahmen der Aufstellung werden die Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 06.05.2022 bis zum 07.06.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 05.04.2022 im Rathaus der Gemeinde Denkendorf statt.

Dieser Absatz wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Der Flächennutzungsplan 2005-2020 der Gemeinde Denkendorf wird im Parallelverfahren geändert (2. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2005 - 2020).

2.2. Räumliche Einordnung

Die Gemeinde Denkendorf liegt im Landkreis Esslingen und zählt aktuell ca. 11.149 Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäß Regionalplan der Region Stuttgart ist Denkendorf dem Mittelbereich Esslingen zugeordnet und verfügt selbst über keine zentralörtliche Einstufung. Damit kommt der Gemeinde vorrangig eine Versorgungsfunktion im Bereich der

wohnnahen Grundversorgung für die eigene Bevölkerung zu. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind das Unterzentrum Ostfildern sowie das Mittelzentrum Esslingen. Denkendorf ist dem Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet.

Die Siedlungsstruktur wird durch einen kompakten Siedlungskörper charakterisiert. Prägend für den Ort ist zudem die bewegte Topografie, welche aus der Lage zwischen der östlichen Filderebene und dem Körschtal resultiert.

Die Gemeinde teilt sich in ein „Oberdorf“ und ein „Unterdorf“ auf. Südwestlich des Siedlungsbereichs der Gemeinde verläuft die Autobahn 8.

Bestandssituation und Topografie

Das Plangebiet wird im Bestand landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzt. Auf dem Flurstück Nr. 4454 befindet sich eine aus drei Obstbäumen bestehende Baumreihe.

Im Nordosten schließt ein landwirtschaftlicher Weg („Sonnenhof“) an die Flurstücke Nr. 4456 und 4454 an. Weiter nördlich/ nordöstlich verläuft die Landesstraße L 1200 (ca. 100 m Entfernung). Nach Norden, Osten und Süden schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Westlich befinden sich dichte Gehölzstrukturen als Teil eines Biotops. Gegenüber, auf der anderen Seite des landwirtschaftlichen Weges, befindet sich ein landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude (eingeschossige Halle mit Satteldach). Folgt man dem Weg nach Süden, erreicht man den „Sonnenhof“ (Aussiedlerhof).

Das Gelände steigt vom Norden/ Nordwesten nach Süden/ Südosten um ca. 5 m an.

Westlich des Plangebiets bestehen Wohnnutzungen (ca. 60 m Entfernung), südöstlich befindet sich eine Gaststätte mit Wohnnutzung (ca. 70 m Entfernung).

2.3. Landesentwicklungsplan und Regionalplan

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

Die Gemeinde Denkendorf ist im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung eingestuft.

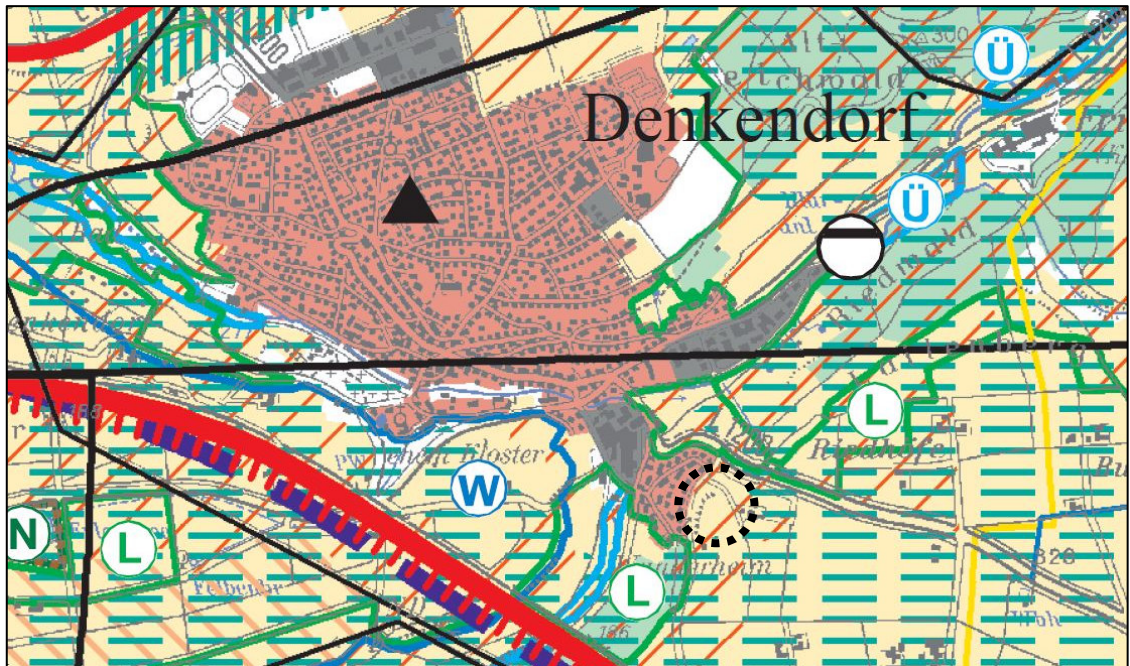
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Regionalplan als Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet) dargestellt. Dieses wird von einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet) überlagert. Diese Vorbehaltsgebiete sind zur Sicherung und Ordnung der vegetationsbestimmten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

Für das Plangebiet wird der Entwicklung des Sonstigen Sondergebiet für die Schuppenanlagen Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen bzw. ackerbaulichen Nutzung eingeräumt. Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet wird keine Existenzgefährdung der bewirtschaftenden Landwirte begründet. Vielmehr dient die beabsichtigte Planung der (Existenz-) Sicherung der nebenerwerbstätigen Landwirte. 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. Über den Bebauungsplan sollen grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden, um eine Eingrünung der Fläche zu den umliegenden Ackerflächen zu erreichen.

Nördlich und südlich des Geltungsbereichs sind in ca. 100-130 m Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich dargestellt (s. Ziff. 2.4).

Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen.

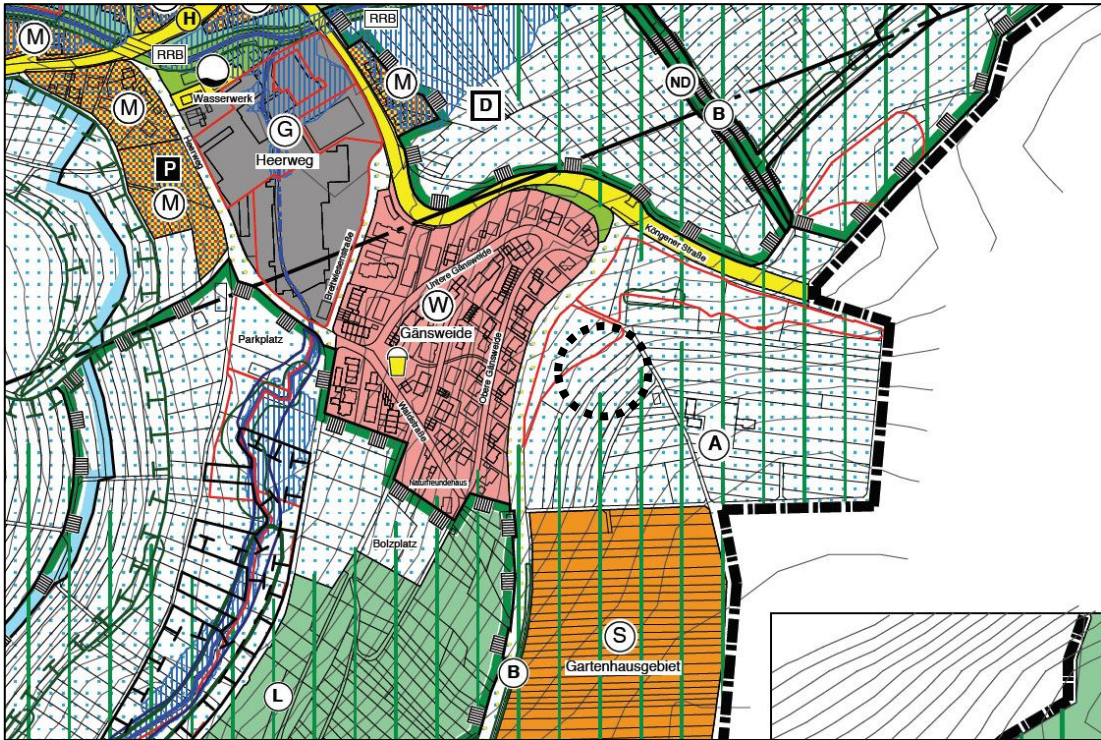


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2009) mit Lage des Geltungsbereichs (Kreis, gestrichelt), genordet, ohne Maßstab

2.4. 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. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab und gilt damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan geändert (2. punktuelle Änderung). Die Fläche für Landwirtschaft soll zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsschuppenanlage“ dargestellt werden. Mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005-2020 mit Lage des Geltungsbereichs (Kreis, gestrichelt), genordet, ohne Maßstab

2.5. Weitere über- und nebengeordnete Planungen

Der Geltungsbereich überlagert keine bestehenden Bebauungspläne. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

2.6. Schutzgebiete und Biotop

Der Geltungsbereich umfasst keine Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetze sowie Wasserhaushalts- und des Wassergesetzes.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsbestandteile und Landschaftsteile entlang der Reichsautobahn Stuttgart München in den Landkreisen Esslingen, Nürtingen, Göppingen und Ulm“ (bestehend aus zwei Teilbereichen), liegt nördlich in ca. 107 m Entfernung und ca. 130 m vom südlichsten Punkt entfernt.

Nördlich bzw. nordwestlich grenzt das geschützte Biotop „Feldgehölz beim Schützenhaus“ an das Plangebiet. [Die Abgrenzung des Biotops ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.](#)



Auszug aus dem Kartendienst des LUBW mit Darstellung von geschützten Biotopen (Offenlandkartierung, rosa) und Landschaftsschutzgebieten (grün), genordet, ohne Maßstab, Stand: 05.04.2022, Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)

2.7. Altablagerung

Der Geltungsbereich tangiert die Altablagerung "Steinbruch Passenhalde", welche aufgrund der Verfüllung in den 40er Jahren des 20. Jahrhundert Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll und damit sonstige organische Stoffe, anorganische Stoffe (Alkali-, Erdalkalimetallsalze, Cyanide im Erdreich aufweisen kann. Die Altablagerung wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster für den Wirkungspfad Boden /Grundwasser auf Beweinsniveau 1 (nach Aktenrecherche) als „B-Fall mit Entsorgungsrelevanz“ geführt (s. Anlage 4).

Durch das Büro Soil Water Ecology Consult, Karlsruhe wurde ein Bodenkundliche Begleitkonzept (Stand vom 30.03.2023, s. Anlage 5) erstellt und im Rahmen dessen die Fläche orientierend bodenkundlich und bodenchemisch untersucht. „Die vorgefundene Fläche ist in Teilen aufgrund der vorherigen Nutzung (Befahrung und Lagerung) teilweise oder breitflächig vorverdichtet. Der angetroffene anstehende Boden lässt sich in zwei Kategorien unterteilen. Im Südlichen Bereich liegt eine Pararendzina aus Lösslehm/Fließerde vor. Im nördlichen Verlauf geht die Fläche in die Altablagerung „Ehem. Steinbruch Passenhalde“ über. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung konnte dieser Bereich identifiziert allerdings nicht als „hoch belastet“ deklariert werden. Aus dem angelegten Bodenschurf wurde ersichtlich, dass die Altablagerung und die damit verbundenen Auffüllungen bis in den Oberboden reichen können. Die chemische Untersuchung ergab eine grundlegende Charakterisierung des Auffüllungs-/Bodenmaterials in die Zuordnungsklasse Z 1.1 aufgrund erhöhter Arsengehalte. Das Bodenmaterial wäre somit vor Ort oder anderweitig

verwertbar. Die erfassten chemischen Parameter haben nur orientierenden Charakter besonders im Bereich der Altablagerung wären im Rahmen einer Verwertung/Entsorgung eine aushubbegleitende Beprobung nötig.

Im Gutachten wird dargelegt, dass eine Entsorgung des Unterbodens bei ordentlicher Trennung vom Oberboden als Z1.1 Material möglich ist. Sollten Beimengungen an Oberboden im Haufwerk verbleiben, ist das Material nur als DK0-Material entsorgbar. Diesbezüglich wird ergänzt, dass aus Kosten-Nutzen Sicht die Z1.1 Verbringung kostengünstiger sei. Aufgrund der geringen Größe, der wenigen Prozesse und der Lagerungsmöglichkeit auf den Befestigten angrenzenden Flächen – wird kein Grund für eine zwin- gende Bodenkundliche Baubegleitung gesehen – soweit die technischen Vorgaben des Konzepts eingehalten werden.

Im Bebauungsplan wird unter Hinweis Nr. IV, 2. auf die Altablagerung hingewiesen. Die Fläche wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit in die Planzeichnung aufgenommen. Eine „Kennzeichnung“ im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erfolgt jedoch nicht, da es sich lediglich um eine entsorgungsrelevante Bodenbelastung handelt.

2.8. Streuobstwiese gem. Landesnaturschutzgesetz

Südlich des Plangebiets schließen Streuobstwiesen an. Gemäß § 33a LNatSchG sind Streu- obstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten.

Sämtliche Bäume im Gebiet können erhalten werden; der östlichste Baum wird im Gel- tungsbereich wenige Meter entfernt vom Ursprungsstandort verpflanzt.

2.9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin- halts (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),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

3. Bedarf

Aufgrund der stetig hohen Nachfrage zur Errichtung von landwirtschaftlichen Scheunen und Schuppen im Außenbereich, wird entsprechend dem örtlichen Bedarf der Bebauungsplan für eine Gemeinschaftsschuppenanlage aufgestellt.

Die Gemeindeverwaltung Denkendorf entwickelte eine Interessentenliste, in der interessierte (Nebenerwerbs- bzw. Hobby-) Landwirte persönliche Angaben darüber machen konnten, welche Grundstücke derzeit von ihnen bewirtschaftet und gepflegt werden. Darüber hinaus sollten Angaben gemacht werden, ob sich die Grundstücke im Eigentum oder im Eigentum der Familie befinden oder im Rahmen eines Pachtvertrags bewirtschaftet werden. Daneben war die Angabe darüber zu machen, ob sich die Grundstücke auf Denkendorfer Gemarkung befinden. Es wurde abgefragt, ob ein Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Geräten etc. der Landschaftspflege besteht, da keine anderweitigen Möglichkeiten mehr bestehen.

Am 09.05.2023 fand die Informationsveranstaltung für Interessierte im Rathaus Denkendorf statt, an welcher 26 interessierte Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Im Rahmen dieser wurden insbesondere die Rechte und Pflichten anhand des Vertragsmodells sowie die Voraussetzungen zur Teilnahme am Projekt erläutert.

Die Gemeindeverwaltung erhielt bis Ende Juli 2023 elf Rückmeldungen mit einem konkreten Interesse zur Nutzung der Schuppenanlage. Die vorgesehene Gemeinschaftsschuppenanlage mit neun Boxen ist nach aktuellem Stand bedarfsgerecht dimensioniert.

4. Städtebauliche Planung

Das Büro schreiberplan aus Stuttgart hat einen Städtebaulichen Entwurf für die Gemeinschaftsschuppenanlage mit Stand 29.03.2022 erstellt. Nachdem dieser Grundlage für die Vorentwürfe des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans (Fassungen vom 05.04.2022) war, wurde der Städtebauliche Entwurf in Bezug auf die Eingrünung, die Zufahrt mit Rangierfläche und die Entwässerung weiterentwickelt (Stand 25.09.2023).

Die Planung sieht eine Gemeinschaftsschuppenanlage, bestehend aus zwei Gebäudeteilen mit neun aneinandergereihten Boxen, vor. Die Gebäudeteile sind leicht gegeneinander versetzt und ermöglichen eine optimale Ausnutzung des Grundstücks. Das Gebäude wird nahe der nördlichen Grenze und damit an die bestehenden dichten Gehölzstrukturen platziert. Ein Abstand von 3 m wird zum geschützten Biotop eingehalten.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Nordosten über den bestehenden Feldweg („Sonnenhof“), welcher über die Straßen „Passenhalde“ und „Untere Gänsweide“ an die Königer Straße (L 1200) angebunden ist. Der Abstand zur Landesstraße beträgt ca. 90 m.

Die Zufahrt führt zu einer Hofffläche, welche als Zufahrt- und Rangierfläche für Fahrzeuge und Landmaschinen südlich der Schuppenanlage angeordnet ist. Die Tiefe der Rangierfläche beträgt 9 m und in zwei Teilbereichen 7 m und 8 m. Durch die reduzierte Tiefe ist es hier möglich, die bestehenden Bäume zu erhalten. Durch die topografische Situation ist die Ausbildung der Rangierfläche (Schotterfläche) und des Gebäudes auf zwei Höhenniveaus erforderlich. Dabei erfolgt ein Höhenversprung von ca. 1 m zwischen beiden Gebäudeteilen. Die Rangierfläche sichert gleichzeitig auch die Zufahrt zu den dahinterliegenden Flurstücken Nr. 4454 und 4456.

Die Schuppenanlage ist als eingeschossiges Gebäude mit einer Traufhöhe von 5 m geplant, die maximale Firsthöhe soll 8,5 m betragen. Das nach Süden orientierte vorgesehene Satteldach (15°-30°) ermöglicht die Anbringung von Solaranlagen. Das Gebäude soll in neun einzelne Boxen (Breite 6 m) aufgeteilt werden. Diese können im Inneren durch Zwischengeschosse auch horizontal – je nach den individuellen Bedürfnissen – unterteilt werden.

Nach Norden und Westen soll das Plangebiet durch eine freiwachsende Strauchhecke eingegrünt werden. Die Fläche südlich der Rangierfläche soll als Blühwiese angelegt werden und neben Einzelbäumen auch Sträucher aufnehmen. Sämtliche bestehenden Obstbäume sollen erhalten werden; der östlichst gelegene Baum wird im Geltungsbereich wenige Meter entfernt vom Ursprungsstandort verpflanzt. Zum landwirtschaftlichen Weg im Osten wird ein Einzelbaum vorgesehen. Die Begrünungsmaßnahmen dienen auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der durch das Vorhaben bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Insgesamt erfolgt auf diese Weise eine wirtschaftliche und flächensparende Planung.



Städtebaulicher Entwurf für die „Gemeinschaftsschuppenanlage Passenhalde“, genordnet, ohne Maßstab, Stand: 25.09.2023, schreiberplan

4.1. Entwässerungskonzept und Hochwasserschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Geoteck GmbH aus Kirchheim u.T. ein Entwässerungskonzept (s. Anlage 7) erarbeitet, welches die Empfehlungen des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (LRA Esslingen) bezüglich des Rückhaltevolumens von mindestens 50 l pro m² versiegelter Fläche und eine Drosselabflussspende von 10 l/s*ha berücksichtigt.

Das Konzept sieht vor, dass das auf den Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken mit einer Tiefe von ca. 0,4 m abgeleitet wird. Das Becken wird am Tiefpunkt des Plangebiets direkt am östlichen Feldweg vorgesehen. Hier wird es zurückgehalten bzw. durch eine belebte Bodenschicht (Drainageleitung mit Filter unterhalb der Bodenschicht) gereinigt. Das gereinigte Regenwasser fließt durch die Drainageleitung zum Drosselschacht und wird danach über eine PE-Leitung in den Straßengraben entlang der Straße Passenhalde abgeleitet.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt aufgrund der anstehenden wenig versickerungsfähigen Böden sowie der bestehenden Altablagerung nicht.

4.2. Löschwasser

Für das Plangebiet können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz am Hydrant 472 im Bereich der Oberen Gänsweide insgesamt 48 m³/h (entsprechend 13,3 l/s) über die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Menge entspricht nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 dem Löschwasserbedarf für ein Wohngebiet.

4.3. Umgang mit Böden, Erdmassenausgleich

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen sollen - sofern aufgrund der Vorbelastung möglich - vor Ort verwendet werden. Eine Verwendung vor Ort ist grundsätzlich möglich (s. Ziff. 2.7).

Basierend auf dem Städtebaulichen Entwurf wurde ein 3D-Modell des Plangebiets zur Ermittlung des Abtrags- und Auftragsvolumens erstellt (s. Anlage 7). Dieses hat ergeben, dass rechnerisch die Hälfte des abgetragenen Volumens wieder im Gebiet eingebaut werden kann. Dabei wurde der Auftrag zur Herstellung des Erdwalls noch nicht berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren sollen die Böden weiter auf ihre Eignung zum Wiedereinbau untersucht werden. Die Massen, die sich nicht eignen oder die nicht verwendet werden können, sollen entweder im direkten Umfeld (nördlich des Plangebiets) verbaut werden oder je nach Vorbelastung entsorgt werden.

4.4. Umsetzung

Die Gemeinde Denkendorf verbleibt Eigentümerin des Grundstücks und verpachtet dieses an eine „Interessengemeinschaft“ aus Landwirten (in Form einer GbR) mit entsprechendem nachgewiesenem Bedarf. Die Bestimmungen über die Nutzung der Schuppenanlage werden dabei über einen Pachtvertrag geregelt.

Die Schuppenanlage soll durch die „Interessengemeinschaft“ hergestellt und unterhalten werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Entwicklung zu einer Gemeinschaftsschuppenanlage wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsschuppenanlage" festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen im Wesentlichen dem zukünftigen Pachtvertrag zur Nutzung der Schuppenanlage und sichern planungsrechtlich die vorgesehene Nutzung der Schuppen. So sind nur Nutzungen zulässig, die der Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Maschinen und Gerätschaften, die der Landschaftspflege und der Flächenbewirtschaftung dienen. Dementsprechend werden sonstige weitere Nutzungen wie z.B. gewerbliche Nutzungen, Tierhaltung, Daueraufenthalt und Freizeitnutzungen sowie sonstige Lagerflächen ausgeschlossen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 liegt deutlich unterhalb des Orientierungswerts gemäß § 17 BauNVO für ein Sonstiges Sondergebiet, welcher bei 0,8 liegt. Durch die geplante Schuppenanlage (Hauptgebäude) werden ca. 31 % des Grundstücks überbaut.

Zur Herstellung der erforderlichen Zufahrts- und Hoffläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf eine Grundflächenzahl von 0,7 erforderlich. Diese Überschreitung wird im Bebauungsplan ermöglicht. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass diese Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind, um eine Versiegelung der Flächen möglichst gering zu halten.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe geregelt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe ermöglicht eine Bebauung mit einem überhöhten Geschoss und damit den Einbau einer Zwischenempore unter Berücksichtigung der Dachform und -neigung.

Ziel ist es, die Schuppenanlage möglichst verträglich in das Landschaftsbild zu integrieren. Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe berücksichtigt die Anforderungen an die Funktionalität und Nutzung eines zeitgemäßen Schuppengebäudes.

Für eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) werden diese Maße in Metern über Normalhöhennull (m üNN) bestimmt. Bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (s. Ziff. 4.6) entspricht dies einer maximalen Traufhöhe von ca. 5,0 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 8,5 m.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen festgesetzt, welche die Errichtung des geplanten Schuppengebäudes ermöglicht. Die Ausrichtung des „Baufensters“ ist in der Zufahrtssituation und der topografischen Lage (parallel zum Höhenverlauf) bedingt. Zum Schutze des angrenzenden geschützten

Biotops (s. Ziff. 2.6) wird ein Abstand von mind. 3,0 m durch die festgesetzten Baugrenzen gesichert.

Die Festsetzung erfolgt baukörperbezogen und dient damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Für das Vorhaben soll ein möglichst geringer Anteil der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch das Gebäude in Anspruch genommen und bebaut bzw. versiegelt werden.

Zur üblichen Nutzung und uneingeschränkten Funktionalität der Schuppengebäude ist eine Gebäudetiefe von 12 m erforderlich und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Zwischen den geplanten Schuppengebäuden und der südlichen Ausgleichsfläche wird ein Abstand von ca. 12 m eingehalten. Auf diese Weise wird eine ausreichend tiefe Hof- und Rangierfläche gesichert.

Abweichend zur offenen Bauweise darf die maximale Länge der Gebäude entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mehr als 50 m betragen, um so ein durchgehendes Gebäude in der geplanten Länge zu ermöglichen. Unabhängig davon können auch zwei kürzere Scheunen errichtet werden.

Die Stellung baulicher Anlagen ist über die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Ausrichtung der Dachflächen nach Südosten unterstützt die aktive Nutzung solarer Energie.

5.4. Stellplätze und Nebenanlagen

Die Nutzung des Grundstücks soll vorwiegend der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsschuppenanlage“ entsprechen, welche innerhalb der geplanten Schuppenanlage und der dazugehörigen Hoffläche möglich ist und nicht durch weitere Nutzung oder Bebauung eingeschränkt werden soll.

Aus diesem Grunde werden Stellplätze (sowohl nicht überdachte Stellplätze als auch Garagen und Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Diese dürfen nur innerhalb der Schuppenanlage bzw. als Teil dieser vorgesehen werden. Überdachte Stellplätze im Sinne von Carports werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Feuerstellen, Antennen und Werbeanlagen jeglicher Art werden im Sonstigen Sondergebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Antennen und Werbeanlagen dient der Freihaltung der Gebäudefassade und der Dachflächen und der Vermeidung einer gestalterischen Überformung (siehe auch Örtliche Bauvorschriften).

5.5. Geh- und Fahrrecht

Um den Zugang und Zufahrt zu den „hinterliegenden“ Flurstücken Nr. 4454 und 4456 zu sichern, wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese beiden Flurstücke werden aufgrund der geplanten Schuppenanlage nicht mehr direkt über den landwirtschaftlichen Weg erschlossen.

5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Einzelbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberfläche der Zufahrt bzw. der Rangierfläche wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen deutlich reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden.

Der Bebauungsplan setzt zwei Pflanzgebote (Pfg 1 und Pfg 2) in den Randbereichen des Plangebiets fest. Im Norden soll das Gebiet mit einer Niederhecke aus heimischen Gehölzen eingegrünt werden. Im Süden erfolgt die Eingrünung mit einer Baumreihe aus bestehenden und neu anzupflanzenden Einzelbäumen. Die Fläche südlich der Rangierfläche soll in Fortsetzung der bestehenden Wiese als artenreiche Blühwiese ausgebildet werden. Zusammen mit dem Pflanzgebot für einen Einzelbaum am Regenrückhaltebecken dienen diese Festsetzungen der landschaftlichen Einbindung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

5.7. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und Fläche für Hochwasserschutzanlagen

Gemäß dem geplanten Entwässerungskonzept (s. Ziff. 4.1) wird eine Fläche zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Innerhalb des Beckens soll ausschließlich das im Gebiet anfallende Regenwasser zurückgehalten werden.

Entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenze wird zudem eine Fläche zur Errichtung eines Erdwalls in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Der Erdwall dient dem Hochwasserschutz des Gebiets bei Starkregenereignissen. Um die Zufahrt zu den westlich liegenden Flurstücken (und damit auch die Bewirtschaftung dieser Flächen) zu ermöglichen, wird geregelt, dass der Erdwall überfahren werden darf. Der Höhenunterschied soll vor Ort durch flache Rampen überwunden werden.

5.8. Erdgeschossfußbodenhöhe EFH

Um Eingriffe in das Erdreich bezüglich Aufschüttungen und Abgrabungen zu regeln und zu begrenzen, setzt der Bebauungsplan eine Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß fest. Das festgesetzte Maß ermöglicht eine Aufschüttung im nordöstlichen Bereich und damit auch einen Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebiets. Somit wird auch die Einbindung in die Topografie gewährleistet.

6. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus städtebaulichen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten aufgrund der Lage der Gemeinschaftsschuppenanlage in der freien Landschaft mit direkter Nähe zu bestehenden Gehölzstrukturen im Südosten der Gemeinde Denkendorf getroffen.

Die Vorschriften zur Dachform und Dachneigung sowie zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung orientieren sich an der umliegenden Bestandsbebauung und dienen der Steuerung der äußeren Gestaltung. Sie unterstützen die Weiterführung der ortstypischen, landwirtschaftlich geprägten Gebäudestruktur, welche auch durch Stallungen und landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Nahbereich der Schuppenanlage deutlich wird. Ziel ist es, den Neubau in Einklang mit dem Gesamterscheinungsbild der Umgebung zu bringen und möglichst verträglich in das Landschaftsbild zu integrieren.

Zur Wahrung des Landschaftsbildes und Unterstützung der artenschutzrechtlichen Belange werden tote Einfriedungen und Stützmauern nicht zugelassen. Die Eingrünung der baulichen Maßnahme wird bereits über die Festsetzung von Ausgleichsflächen mit Pflanzgeboten gesichert.

7. Artenschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Abs. 1 sowie ggf. § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine "Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse" (Stand: 08.06.2022, s. Anlage 2) sowie eine zusätzliche ökologische Untersuchung auf Reptilien - Zauneidechsen (Stand: 18.01.2023, s. Anlage 3) durch das Büro Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen erstellt. Ziel der Untersuchung ist 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.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass im Bereich der geplanten Maßnahme „von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie, mit Ausnahme der Vögel der Gilde der Zweig- und Freibrüter, ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden kann“.

Da auf Grund der Ausstattung und Habitatstrukturen ein Vorkommen der Zauneidechse nicht gänzlich ausgeschlossen, fand für die Artengruppe der Reptilien eine weitere Untersuchung statt. 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 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, die die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten ausgleichen können. Diese sind in den Bebauungsplan als Festsetzungen (Erhalt der Obstbäume, Außenbeleuchtung) oder als Hinweise eingearbeitet.

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Gemeinschaftsschuppenanlage Passenhalde“ ist nach erfolgreicher Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar.

Das geplante Bauvorhaben ist bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Gemeinde Denkendorf um ein Baugrundstück im südöstlichen Gemeindegebiet erweitert. Es erfolgt auf der Gemarkung Denkendorf die Bereitstellung an Schuppeneinheiten für Nebenerwerbs- und Freizeitlandwirte, die nicht den Privilegierungstatbestand des § 201 BauGB erfüllen, und somit keine landwirtschaftlichen Schuppenanlagen im Außenbereich errichten können.

Die mit Entwicklung des Plangebiets zu erwartende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs und des landwirtschaftlichen Verkehrs wird im näheren Umfeld aufgrund der geringen Zahl der Boxeneinheiten in einem kaum spürbaren Rahmen bleiben. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine schützenswerten Nutzungen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg östlich des Gebiets.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an den bestehenden Leitungen und Kanäle im östlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg (Flurstück Nr. 4497) gesichert.

8.1. Umwelt

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung (s. Anlage 1).

Die Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgelöst werden, sollen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Der Schwerpunkt des Eingriffs liegt in der Versiegelung bisher unversiegelter Böden durch die geplante bauliche Nutzung. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf besonders für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Biotop. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Naturguts Boden abgedeckt. Trotz Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets verbleibt nach der Bilanzierung des geplanten Vorhabens gemäß Ökokontoverordnung ein Gesamtdefizit von -21.667 Ökopunkten. Aufgrund fehlender geeigneter Flächen und Maßnahmen ist ein schutzgutbezogener Ausgleich nicht möglich. Dem Vorhaben werden daher schutzgutübergreifend Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Denkendorf zugeordnet.

Unter Beachtung aller Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen inklusive der Zuordnung von Ökopunkten aus dem Ökokonto kann für den Bebauungsplan "Passenhalde" von einem vollständigen Ausgleich der Eingriffe ohne verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen ausgegangen werden.

8.2. Lärm

Zur Einschätzung der Auswirkungen des Betriebs der geplanten Gemeinschaftsschuppenanlage aus schalltechnischer Sicht wurde eine Untersuchung und Bewertung durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr.-Ing. Frank Dröscher aus Tübingen (Stand: 04.08.2022, s. Anlage 6) vorgenommen. In diesem wurde ermittelt, ob die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden und die geplante Nutzung mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld vereinbar ist.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der Abstandsverhältnisse zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen (Wohnnutzung im reinen Wohngebiet „Köngerfeld – Egert“) und am Sonnenhof sowie der geringen schalltechnischen Relevanz der Vorgänge im Betrieb der geplanten Gemeinschaftsschuppenanlage, die Schallemissionen auch ohne konkreten rechnerischen Nachweis als sehr gering einzustufen sind. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte an allen schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sicher eingehalten werden. Damit sind die schalltechnischen Anforderungen aus der TA Lärm erfüllt. Erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft können ausgeschlossen werden.

schreiberplan GmbH

Gemeinde Denkendorf,

.....

Bürgermeister Ralf Barth

Stempel

9. Anlagen

1. Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung (28.09.2023, Entwurf)

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

2. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung, Habitatpotentialanalyse

Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 08.06.2022

3. Kurzbericht zur Ökologischen Untersuchung auf Reptilien – Zauneidechse

Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, Stand: 18.01.2023

4. Historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen zur Altablagerung „Steinbruch Passenhalde“

5. Bodenkundliches Begleitkonzept

Büro Soil Water Ecology Consult, Karlsruhe, Stand: 30.03.2023

6. Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz

Dr.-Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, Stand: 04.08.2022

7. Entwässerungskonzept und Erdmassenberechnung

Geoteck Ingenieure GmbH, Kirchheim u. Teck, Stand: 14.12.2022