INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 2
1.2 Das Plangebiet 2
1.3 Planungsverfahren/Verfahrensablauf 3
2 INHALTE DER PLANUNG 4
2.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan 4
2.2 Städtebauliche Auswirkungen 5
2.3 Vereinbarkeit mit der Regionalplanung/Raumordnung 5
3 STANDORTALTERNATIVEN 7
4 WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE 9
4.1 Erschließung 9
4.2 Immissionen 9
4.3 Landwirtschaftliche Flächen 9
5 UMWELTBELANGE 9
6 BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG IM PARALLELVERFAHREN 10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Denzlingen will bis 2035 klimaneutral werden. Dieses Ziel zu verfolgen hat der Gemeinderat im Jahr 2021 beschlossen. Hierzu gehört die Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Quellen. Wind- und Wasserkraft können aufgrund der natürlichen Gegebenheiten auf der Gemarkung Denzlingen allenfalls eine untergeordnete Rolle spielen. Eine Potentialanalyse zu Freiflächen-Photovoltaik hingegen wurde im Jahr 2022 erarbeitet und im Gemeinderat vorgestellt. Weite Teile des Gemeindegebietes unterliegen jedoch regionalplanerischen oder wasserrechtlichen Restriktionen wie Grünzügen, Grünzäsuren oder Überschwemmungsgebieten, welche die Möglichkeiten zur Umsetzung von Freiflächensolaranlagen einschränken.

Ein aus Gemeindesicht grundsätzlich geeignetes Areal zur Nutzung von Sonnenenergie ist das Gewann Weihermatten, welches sich überwiegend in gemeindlichem Besitz befindet. Im Sinne einer Vorbildwirkung ist es wichtig, dass sich öffentliche Stellen in eine Vorreiterrolle nicht nur zum Klimaschutz im Ganzen, sondern auch zur praktischen Umsetzung der Energiewende begeben.

Die Gemeinde Denzlingen plant daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weihermatten“, um in einem Bereich von ca. 3,3 Hektar die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Freiflächensolaranlage und zu schaffen. Darüber hinaus geprüft werden Speichermöglichkeiten und Synergieeffekte mit dem geplanten Wärmenetz. Der Aufstellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst und soll im Herbst 2025 dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Das Gebiet ist derzeit als Fläche für Landwirtschaft im Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen, Vörstetten und Reute ausgewiesen. Um eine Entwicklung des Bebauungsplanes der Gemeinde Denzlingen aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

1.2 Das Plangebiet

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Denzlingen im Gewann Weihermatten nördlich der Berliner Straße. Zu dieser hin wird es durch eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung (FNP-Darstellung Fläche für Landwirtschaft) sowie eine öffentliche Grünfläche abgegrenzt. Weiter südlich liegen Wohnbauflächen. Nach Westen, Osten und Norden hin grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte und entsprechend ausgewiesene Flächen.

Die Abgrenzung des Plangebiets „Weihermatten“ ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung:

Abbildung 1: Darstellung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

Das nachfolgend abgebildete Luftbild gibt einen Überblick über das Plangebiet der FNP-Änderung sowie die nähere Umgebung.

Abbildung 2: Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (unmaßstäblich)

1.3 Planungsverfahren/Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren aufgestellt. Dieses sieht eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung vor. Die 7.

Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf:

__.__.2025		Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands beschließt die Einleitung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs.
__.__.2025 __.__.2025	bis	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
__.__.____		Die Verbandsversammlung billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
__.__.____ __.__.____	bis	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____		Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Die Verbandsversammlung trifft den Feststellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2020.

2 INHALTE DER PLANUNG

2.1 Bisherige und zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet der 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dargestellt sind ebenfalls eine unterirdische Leitung und eine Ausgleichsfläche, welche der Begründung des FNP nach zum Baugebiet „Heidach III“ gehört.

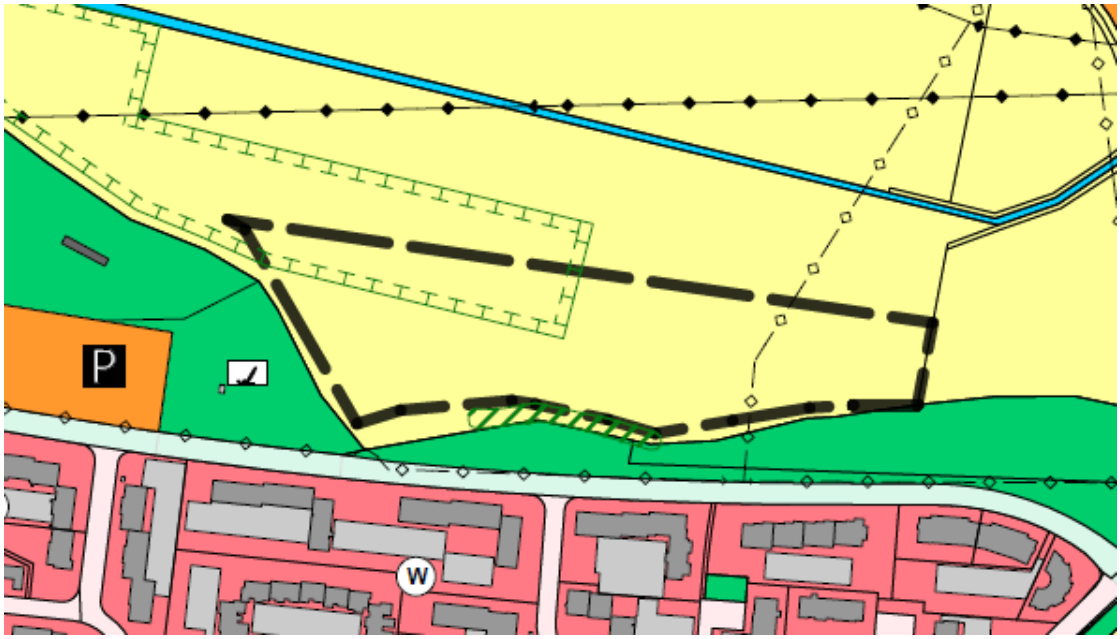

Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2020 mit markiertem Änderungsbereich, unmaßstäblich

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung ist daher die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Nutzung von Sonnenenergie“ erforderlich. Auf der Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann der parallel aufzustellende Bebauungsplan in diesem Bereich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Umgang mit der oben genannten Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren geklärt. Die flächige Darstellung der Sonderbaufläche kann insofern als weiter zu konkretisierende Flächenausweisung verstanden werden.

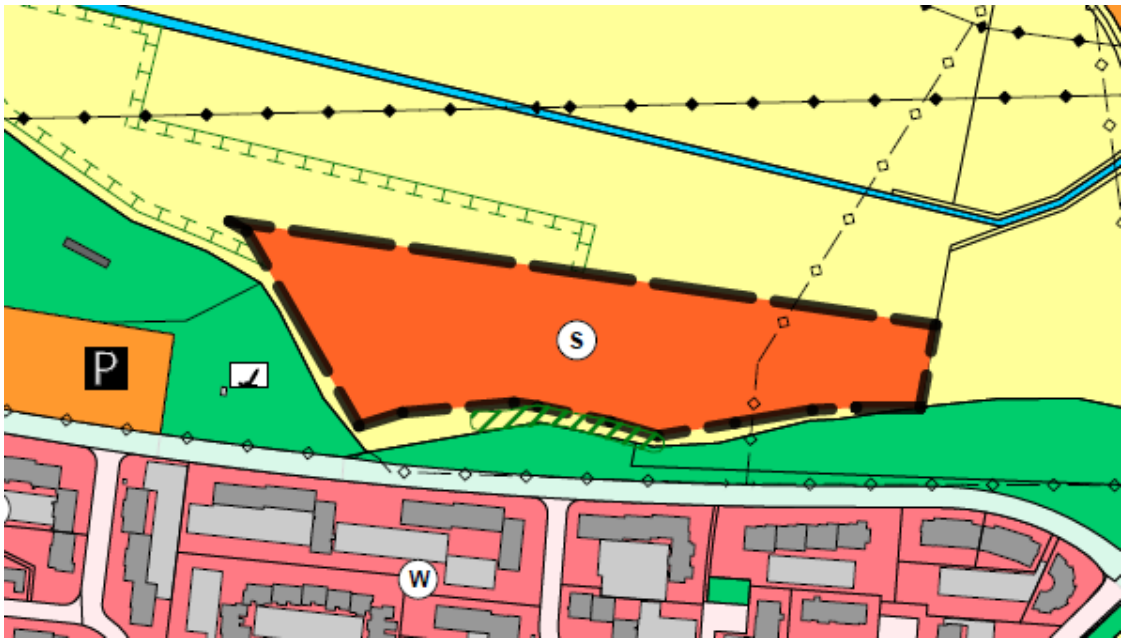

Abbildung 4: Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2020, unmaßstäblich

2.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Ausweisung einer geplanten Sonderbaufläche entfällt die bisher dargestellte Fläche für Landwirtschaft. Aufgrund der Lage der Fläche sowohl hinter einem Gehölzriegel als auch unterhalb einer Böschung sind die optischen Auswirkungen der Anlage auf den südlich der Berliner Straße angrenzenden Siedlungsbestand gering. Fachgutachten zur weiteren Bewertung der Situation werden im weiteren Verfahren eingeholt.

2.3 Vereinbarkeit mit der Regionalplanung/Raumordnung

Das Plangebiet liegt an der Grenze zu einer Grünzäsur. Eine Vorabstimmung mit dem Regionalverband hat ergeben, dass der regionalplanerische Ausformungsspielraum von 25 m im Rahmen der Bauleitplanung genutzt werden kann. Räumlich darüber hinaus können Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Ein Waldbiotopverbundkorridor ist in der Regionalplankarte ebenfalls dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen hierfür Lösungen gefunden werden.

Abbildung 5: Regionalplanauszug (Raumnutzungskarte) mit schematischer Darstellung des Plangebietes, unmaßstäblich

Die Gemeinde Denzlingen hat eine Aufnahme der Fläche Weihermatten, allerdings in größerem Umfang, im Rahmen der Regionalplanteilfortschreibung Solarenergie angeregt. Der Verband Region Südliche Oberrhein ist dem nicht gefolgt. Konflikte mit weiteren Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3 STANDORTALTERNATIVEN

Bereits im Jahr 2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Denzlingen eine Potentialanalyse für Freiflächenphotovoltaikanlagen gebilligt. Verschiedene Flächen wurden dabei identifiziert, u.a. auch Flächen im Gewann Weihermatten. Die Studie hatte allerdings einen Fokus auf die technische Machbarkeit, sodass raumordnerische Vorgaben nur eine untergeordnete Rolle gespielt haben.

Abbildung 6: Ergebnisse der Potentialanalyse 2022, unmaßstäblich. Quelle: Greenventory.

Im Zuge der weiteren Planung wurden die Flächen konkretisiert und mit weiteren rechtlichen Hürden abgeglichen. Insbesondere Überschwemmungsgebiete nach Hochwassergefahrenkarte sowie Grünzüge und Grünzäsuren aus dem Regionalplan des Verbands Südlicher Oberrhein sind hier anzuführen. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick dazu.

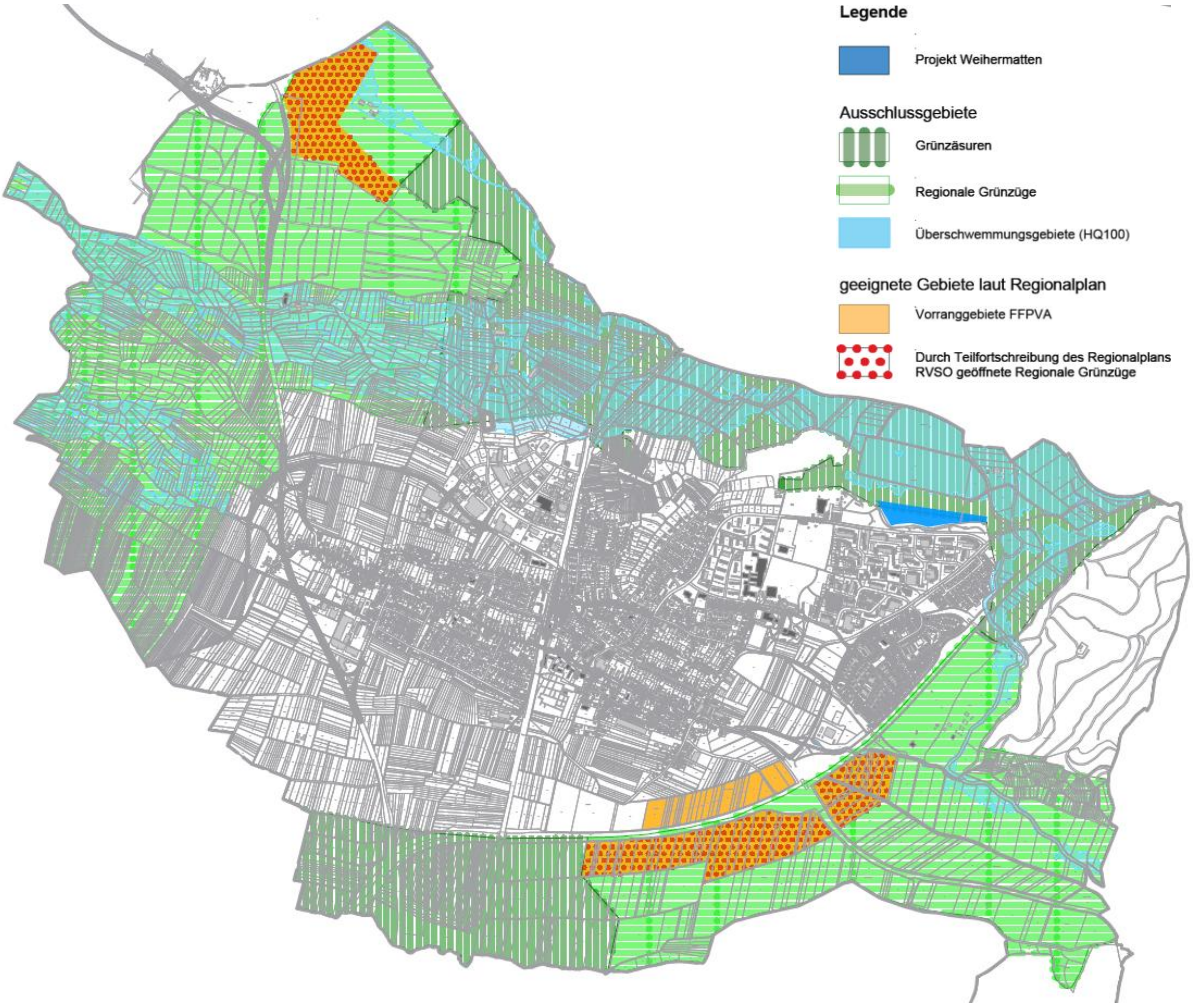

Abbildung 7: Gemeindegebiet Denzlingen mit dem Projekt Weihermatten (blau), Vorranggebieten aus dem Regionalplan (orange mit und ohne Punkte) sowie Ausschlussgebiete (grün und türkis), unmaßstäblich

Hinsichtlich Raumordnung und Hochwassergefahrenkarte restriktionsfreie Gebiete sind in der Karte ersichtlich. Dabei sind die Flächen im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes zwar sowohl raumordnerisch als auch technisch geeignet, allerdings wird hier die landwirtschaftliche Nutzung sowie auch das Landschaftsbild in der Abwägung höher gewichtet als an anderen Stellen. Im Bereich des Mauracher Berges, angrenzend an das zentrale Siedlungsgebiet der Gemeinde ist ein Landschaftsschutzgebiet, was einer Freiflächenphotovoltaikanlage ebenso entgegen steht wie die dort stattfindenden Freizeit- und Erholungsnutzungen. Bei den verbleibenden weiß dargestellten Flächen im Osten des Gemeindegebietes handelt es sich um Wald. Die im Regionalplan enthaltenen Flächen an der Bundesstraße B294 (s. Abbildung 6, orange Fläche im Süden) werden von der Gemeinde ebenso wie die am Stöckenhof (s. ebd., orange Fläche im Norden) begrüßt, gerade vor dem Hintergrund der Möglichkeit zur Bündelung der Infrastrukturen.

Ein relevanter Punkt ist jedoch die Eigentümerstruktur. Die Flächen gehören zu weiten Teilen nicht der Gemeinde und sind durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur gekennzeichnet. Die Fläche am Stöckenhof wird durch den Eigentümer für temporäre Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Elzrenaturierung benötigt und steht erst mittelfristig zur Verfügung. Beidseits der

Bundesstraße B294 ist, trotz der im Rahmen des Bundesstraßenbaus durchgeführten Flurneuordnung, eine Vielzahl von Flurstücken und Eigentümern betroffen. Darüber hinaus ist insbesondere der Bau von Stromleitungen zum Umspannwerk hin für diese Standorte umfangreicher.

Dies ist bei der Fläche im Gewann Weihermatten anders. Sie kann kurzfristig entwickelt werden, da sie sich in gemeindlichem Eigentum befindet. Ebenso ist das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle aufgrund der topografischen Gegebenheiten (Geländesprung) weniger beeinträchtigt als anderswo. Darüber hinaus befinden sich potentielle Großverbraucher wie das Schwimmbad oder das geplante Wärmenetz in unmittelbarer Umgebung. Auch das Umspannwerk befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

4 WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE INHALTE

4.1 Erschließung

Die Grundstücke, auf welchen sich die 7. FNP-Änderung befindet, sind grundsätzlich für landwirtschaftliche Zwecke erschlossen. Eine Erschließung der Sonderbaufläche ist sowohl von Westen als auch von Osten her denkbar. Weitere Details sind im Verfahren zu prüfen.

4.2 Immissionen

Mit einer Änderung der vorhandenen Immissionssituation ist nicht zu rechnen.

4.3 Landwirtschaftliche Flächen

Da die Fläche bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, geht mit einer Ausweisung einer Sonderbaufläche an dieser Stelle landwirtschaftliche Fläche verloren. Da sich die Fläche jedoch insbesondere aufgrund des kommunalen Eigentums von den anderen geeigneten Flächen abhebt und mit dem Schwimmbad und gegebenenfalls einer Erweiterung des Wärmenetzes geeignete Abnehmer der solaren Energie in Form von Strom oder Wärme in unmittelbarer Nähe befinden, wird der Ausweisung der Sonderbaufläche an dieser Stelle Vorrang eingeräumt. Inwieweit eine landwirtschaftliche Nutzung auf der Sonderbaufläche zukünftig stattfinden kann, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

5 UMWELTBELANGE

Umweltbelange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Ein Umweltbericht wird zur Offenlage vorgelegt. Zur ersten Einschätzung wird dieser Begründung ein Umweltsteckbrief beigefügt.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets „Mauracher Berg – Teninger Allmend“ mit Rechtsverordnung vom 05.05.2022. Teile der südlich angrenzenden Böschung sind als geschütztes Biotop in der Biotopkartierung eingetragen. Die Fläche ist außerdem Teil der kommunalen Biotopverbundkonzeption. An der Böschung verläuft ein wasserführender Graben, ebenso im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Letzterer ist im FNP als Ausgleichsfläche dargestellt. Beiden sind nicht im Amtlichen Gewässernetz enthalten. Der Umgang mit diesen Flächen wird im weiteren Verfahren geklärt.

Überflutungsflächen nach Hochwassergefahrenkarte sind im Plangebiet nicht enthalten.

6 BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG IM PARALLELVERFAHREN

Die Gemeinde Denzlingen plant, die Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weihermatten“ im Herbst 2025 dem Gemeinderat vorzulegen. Der Geltungsbereich orientiert sich dabei an der Flächennutzungsplanänderung. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans verbunden.

Denzlingen/Vörstetten/Reute, den

Lars Brügner,
stellvertretender Verbandsvorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes
Denzlingen, Vörstetten und Reute

Verbandsbauamt
Gemeindeverwaltungsverband
Denzlingen, Vörstetten und Reute
– als Planverfasser –