

## **ANHANG 1**

### **Steckbriefe und Abwägungs- bögen zu den Entwicklungsflächen**

#### **sowie Kurzsteckbriefe**

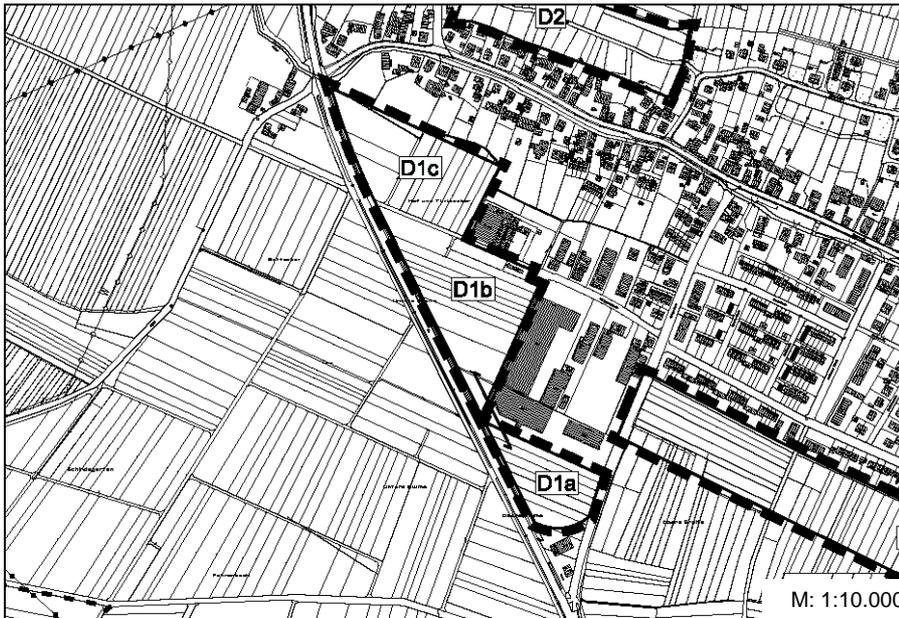
(Erläuterungen siehe Kapitel 2.4)



**DENZLINGEN**

# D 1 „Türleacker West“

Gemeinde Denzlingen



## FNP-Darstellung:

- bisher: Landwirtschaft und geplante Gärtnerei
- möglich: gewerbliche Baufläche

## Flächendaten:

- Größe: Teil a: 1,03 ha; Teil b: 2,39 ha; Teil c: 2,11 ha (ges. 5,53 ha)
- Lage: Ortsrand zwischen Gewerbegebiet Türleacker und B 3
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

## Rechtliche Vorgaben:

- für Fläche a und b ist ein punktuell-les FNP-Änderungs- und Bebauungsplanverfahren eingeleitet
- Lage im Flurneuerungsverfahren B 3
- Teil b und c: WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- verkehrsgünstige Lage
- GE Verträglichkeit an der B 3

### Erschließbarkeit: 0

- derzeit kein direkter Vollanschluss an B 3 vorhanden
- Anschlussmöglichkeit über neue Herrenwegbrücke prüfen
- derzeit Anschluss nur von Süden und nach Norden möglich
- LKW-Verkehr über Hauptstraße problematisch

### Ver- und Entsorgung: 0

- RW-Rückhaltung /- Behandlung erforderlich
- SW-Anschluss D1a an MW-Kanal Kronenstr. möglich
- SW-Anschl. D1b an MW-Kanal Markgrafenstr. mögl.
- SW-Anschluss D1c an MW-Kanal Hauptstraße mögl.
- Technische Infrastruktur ist bedingt aufwendig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: +

- Durch geeignete Bebauung Schallschutzwirkung für angrenzende Wohngebiete

### Ortsbild: +

- Nutzung der Restflächen zwischen Gewerbegebiet und B 3
- Chancen für neuen Ortsrand zur B 3 Durchfahrt

## Stadtplanerische Bewertung:

- Aufgrund des geringen Konfliktpotenzials ist die Fläche unter der Voraussetzung der Schaffung eines attraktiven Ortsrandes für eine Erweiterung des Gewerbegebietes Türleacker **geeignet**.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: 0

- überwiegend Schwemmlöß (Bodenfunktion hoch)

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- keine erhöhte Empfindlichkeit d. Grundwasserkörpers
- naturnah gestalteter Fließgewässerabschnitt unmittelbar angrenzend
- Teil b und c: WSG Zone III b

### Klima und Luft: +

- keine Luftströmungsbahn vorhanden

### Arten- und Biotope: +

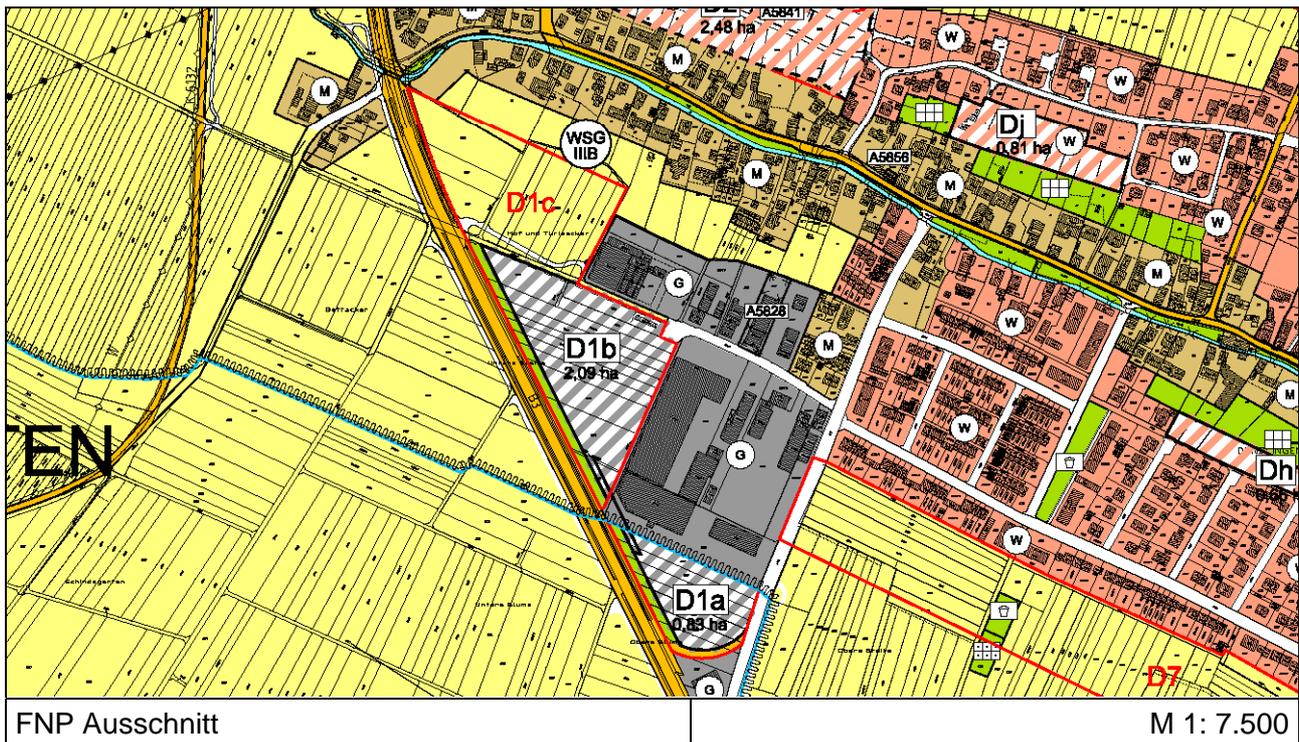
- Acker, Brache, Obstbau, aktuell z.T. Baufeld (Rampe), insgesamt von geringer Bedeutung für den Arten- / Biotopschutz

### Landschaftsbild: +

- Fläche ist durch Störreize im Umfeld ästhetisch stark vorbelastet.

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- Die strukturarme und durch randliche Einflussfaktoren deutlich vorbelastete Fläche ist als Gewerbegebiet **geeignet**



### Konfliktanalyse

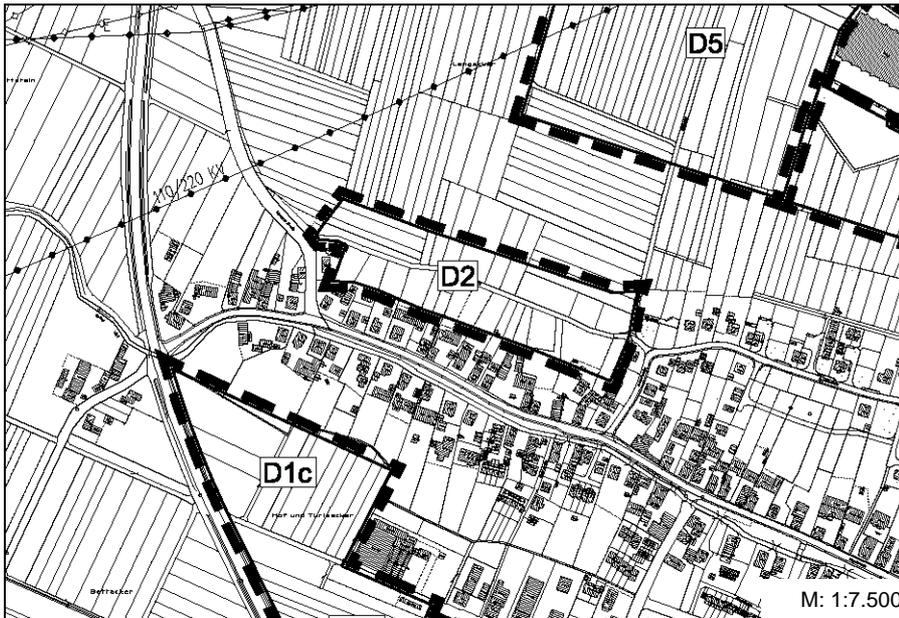
- Für die Flächen a und b ist bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.
- Verkehrsanbindung: Einerseits wäre eine direkte Anbindung an die B 3 sinnvoll. Andererseits ist dieser Bereich hinsichtlich der Verkehrssicherheit nicht einfach zu gestalten.
- Der zwischen der Mischbaufläche und der gewerblichen Baufläche D1c verbleibende Freiraum von 35-50 m hat nur noch eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft.
- Da das Gewerbegebiet in Hauptwindrichtung der Gemeinde liegt, kann es zu Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung kommen.
- Längs der Bundesstraße 3 wird eine Eingrünung notwendig.
- Teilflächen b und c: Lage in der Wasserschutzgebietszone III b
- Lage im Flurneuordnungsverfahren B 3
- möglicherweise durch historischen Bergbau belastete Fläche

### Abwägung/Lösungsansatz

- Die Problematik der Verkehrsanbindung kann nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans gelöst werden. Derzeit ist keine direkte Anbindung an die B 3 geplant. Im Bebauungsplanverfahren ist dieser Sachverhalt jedoch näher zu prüfen.
- Durch den Verzicht auf die Teilfläche c verbleibt für die Landwirtschaft eine zur Bewirtschaftung ausreichend große Fläche.
- Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Durch den Wegfall der Teilfläche c wird der Abstand zur bestehenden Bebauung erheblich vergrößert.
- Das Gebiet wurde entlang der B 3 so reduziert, dass eine Eingrünung möglich ist.
- Teilfläche b: Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Die Planung und weitere Flächenentwicklung im Bereich des Flurneuordnungsgebietes B 3 erfolgt in enger Abstimmung mit dem Amt für Flurwirtschaft.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Gebiet hinsichtlich potenzieller Bodenverunreinigungen zu prüfen.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als gewerbliche Baufläche (Teilflächen a und b) in einer Größe von 2,92 ha
- Darstellung als landwirtschaftliche Fläche (Teilfläche c) in einer Größe von 2,11 ha



### FNP-Darstellung:

- bisher: Wohnbaufläche
- möglich: Wohnbaufläche

### Flächendaten:

- Größe: 2,5 ha
- Lage: nördlicher Ortsrand (Unterdorf)
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft, Gärten, Obstbäume

### Rechtliche Vorgaben:

- WSG Zone III b
- nördlicher Teil im Flurneuerordnungsverfahren B3

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: -

- „Stärkung des Unterdorfes“
- weite Entfernung zu Ortsmitte, Bahnhof, Schulzentrum und Sportstätten
- eingeschränkte ÖPNV-Anbindung

### Erschließbarkeit: +

- Erschließungsansatz bereits vorhanden (Im Mattenbühl)
- wirtschaftliche Erschließung durch zweihüftige Bebauung

### Ver- und Entsorgung: +

- SW-Anschluss an Trennsystem Höllgässle bzw. MW-Kanal Hauptstraße möglich
- RW-Behandlung erforderlich
- RW-Rückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- Altlast A 5841 (Lagerplatz im Mattenbühl) prüfen
- Immissionen durch die angrenzende B 3 und Vörstetter Straße

### Ortsbild: 0

- dörfliche Struktur: gestalterisch angepasste Bauweise erforderlich
- bauliche Stärkung des Unterdorfes
- Fortsetzung des nördlichen Ortsrandes (Mattenbühl)

### Stadtplanerische Bewertung:

- Aus städtebaulicher Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbauflächenerweiterung insbesondere vor dem Hintergrund der Stärkung des Unterdorfes **geeignet**.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: -

- Lößlehm (Bodenfunktionen sehr hoch)
- Altstandort

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- keine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit
- kein Fließgewässer vorhanden
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: +

- Fläche in randlicher Lage einer Luftströmungsbahn, für Luftaustauschprozesse von geringer Bedeutung

### Arten- und Biotope: 0

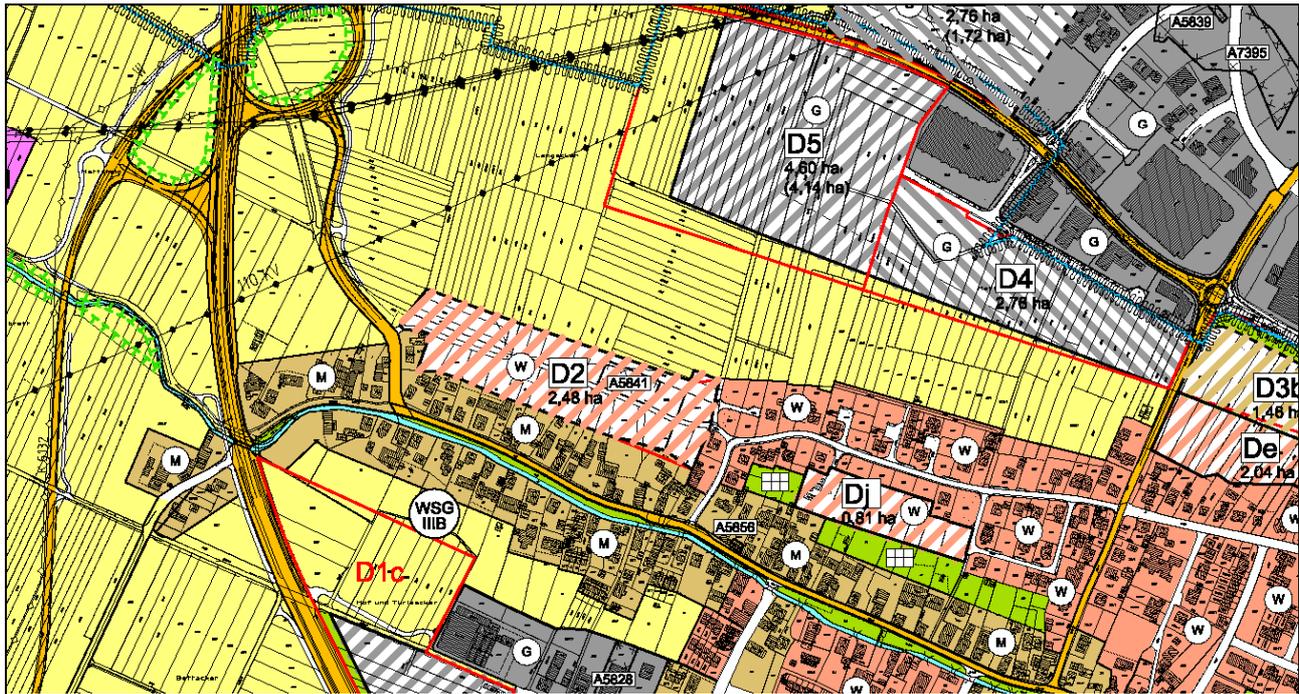
- Acker, Sonderkulturen, Obstbauflächen nördlich des Wegs von mäßiger bis geringer Bedeutung
- Obstbaumreiche Gärten südlich des Wegs von mittlerer (bis hoher) Wertigkeit

### Landschaftsbild: 0

- Ortsrandangrenzende Fläche von klassisch dörflicher Prägung. Im Süden strukturreiche Obstgärten an die Bebauung anschließend, im Norden mäßig strukturreiche Landwirtschaftsfläche
- Wirtschaftsweg (Ost-West) lokal erholungsrelevant

### Landschaftsplanerische Bewertung:

- Durch Bebauung ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für Landschaftsbild, Erholung, Biotopschutz. Sehr hochwertige Böden sind betroffen. Insgesamt **bedingt geeignet**.



FNP Ausschnitt

M 1: 7.500

### Konfliktanalyse

- Gebiet war bereits im bestehenden FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
- Gegen die Inanspruchnahme als Wohnbaufläche spricht:
  - intakter Ortsrand mit typischer Nutzungsstruktur
  - landschaftsökologische Sensibilität (sehr hohe Bodenfunktionen)
  - sehr gute landwirtschaftliche Böden
  - weite Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen
  - Immissionen durch die B 3 und die Vörstetter Straße
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b

### Abwägung/Lösungsansatz

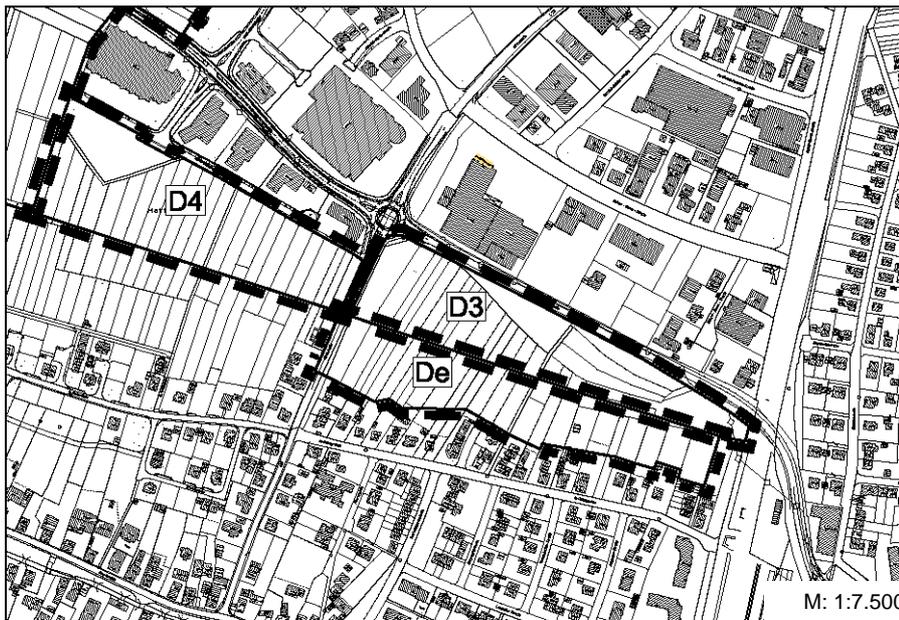
- Trotz der Argumente gegen die Inanspruchnahme als Wohnbaufläche soll an dem Gebiet festgehalten werden, da das Gebiet bereits im bestehenden FNP als Wohnbaufläche dargestellt war und es günstig zu erschließen ist. Durch eine Umwandlung in landwirtschaftliche Fläche würden sich erhebliche Konflikte mit den bestehenden Grundstückseigentümern ergeben, die vermieden werden sollen.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als Wohnbaufläche in einer Größe von 2,48 ha

# D 3 „Äußerer Untergraben“

Gemeinde Denzlingen



## FNP-Darstellung:

- **bisher:** geplante gemischte Baufläche
- **möglich:** gewerbliche Baufläche; Teilfläche Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr/Rettungszentrum

## Flächendaten:

- Größe: 2,6 ha
- Lage: südl. angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

## Rechtliche Vorgaben:

- WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- gute Verkehrsanbindung, naher Anschluss an B 3
- Anschluss an bestehenden Gewerbeschwerpunkt
- zentrale Lage im Ort, sehr gut geeignet für Feuerwehr / Rettungszentrum
- sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bahnhofsnahe)

### Erschließbarkeit: +

- günstige Erschließung über Vörstetter Straße bzw. Kirchstraße möglich

### Ver- und Entsorgung: 0

- SW-Anschluss an Verbandssammler
- RW-Rückhaltung /-Behandlung erforderlich, noch nicht abschließend geklärt
- WV-Leitung vorhanden
- Technische Infrastruktur ist bedingt aufwendig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: 0

- durch Ansiedlung von nichtstörenden Betrieben und Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum südlich gelegenen Wohngebiet, unproblematisch

### Ortsbild: +

- bauliche Fassung der Vörstetter Straße
- Siedlungsrand zum Grünzug, auf gute Einbindung ist zu achten

## Stadtplanerische Bewertung:

- sinnvolle Umwandlung von gemischter in gewerbliche Baufläche mit dem Ziel dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe umzusetzen sowie als Feuerwehrstandort
- Grünzug gewährleistet ausreichenden Abstand zum südl. Wohngebiet
- **geeignet**

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: 0

- Schwemmlöß (Bodenfunktion hoch)

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- Keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- Oberflächengewässer treten nicht auf
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: 0

- Klimatische Funktion als Luftleitbahn zwischen freier Landschaft und Ortslage. (Engstelle)

### Arten- und Biotope: 0

- Struktureiche Fläche mit mittlerer Lebensraumfunktion. Überwiegend Ackerflächen, daneben Sonderkulturen, aufgegebenen Obstbaumreihe mit Brombeerhecke, Strauch-/Spalierobst, Streuobst
- Spitzahornreihe mit Heckensegmenten a. d. Straße.

### Landschaftsbild: 0

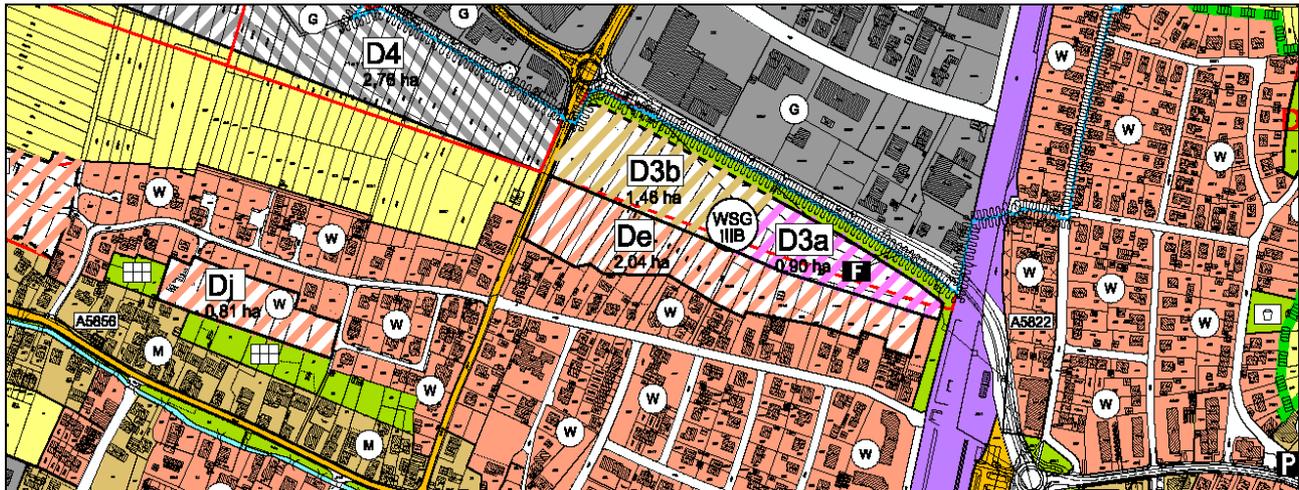
- Ansprechendes Landschaftsbild durch kleinflächigen Strukturwechsel
- Funktion als innerörtliches grünes Band ohne erholungsrelevante Wege

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- Zwischen dieser Entwicklungsfläche und dem südlichen Wohngebiet sollte unbedingt - insbesondere aus lokalklimatischen Gründen - ein Grünstreifen erhalten werden. Aufgrund der dennoch verbleibenden Einengung der Luftleitbahn und der hochwertigen Böden: **bedingt geeignet.**

## D3 „Äußerer Untergraben“

Gemeinde Denzlingen



FNP Ausschnitt

M 1: 7.500

### Konfliktanalyse

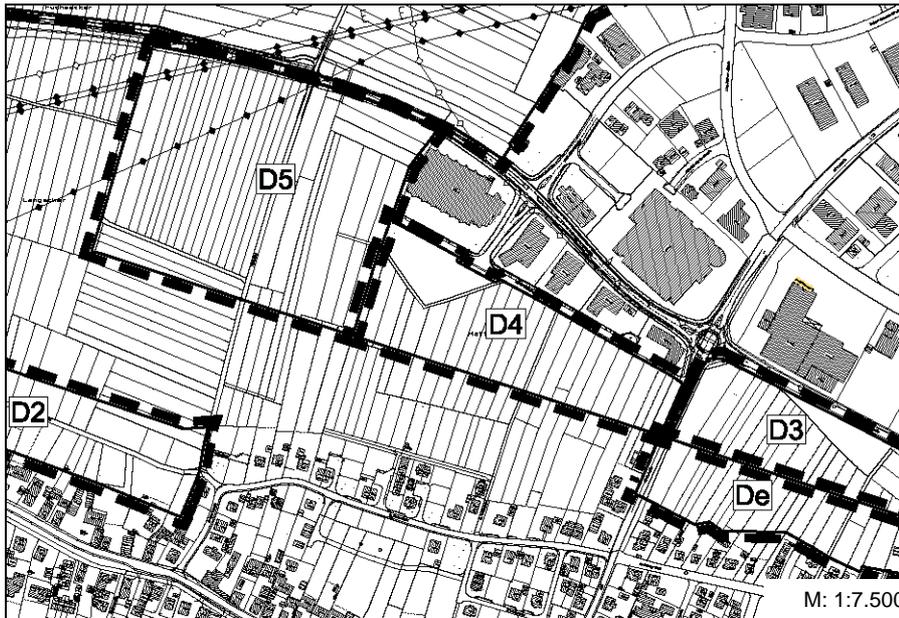
- Gebiet war bereits im bestehenden FNP als gemischte Baufläche dargestellt.
- Gegen die Inanspruchnahme spricht die ursprüngliche Konzeption eines Grünkeils, der sich bis zur Bahntrasse ziehen sollte. Dieser hätte positive Auswirkungen auf das Lokalklima.
- Im Norden verläuft entlang der Straße eine Baumreihe, die erhaltenswert ist.
- Das Gebiet ist im Zusammenhang mit der Fläche De zu betrachten (geplante Wohnbaufläche). Sofern an dieser Planung festgehalten wird (Darstellung als Wohnbaufläche) ergeben sich Immissionskonflikte durch die geplante gewerbliche Baufläche.
- Grundsätzlich ist der Bedarf an gemischten Bauflächen begrenzt und es besteht die Gefahr, dass sich das Gebiet in Richtung Wohnen oder Gewerbe entwickelt.
- Seitens der südlich angrenzenden Anwohner der Straße ‚Im Untergraben‘ werden Emissionen durch den geplanten Feuerwehrstandort befürchtet.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b

### Abwägung/Lösungsansatz

- Aufgrund der erheblichen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegen die Umwandlung in Gewerbefläche und der Abwägung der in das Verfahren eingebrachten GE-Flächen, soll dieser Bereich, wie im alten FNP dargestellt, als gemischte Baufläche verbleiben.
- Zur Sicherung der bereits bestehenden Baumreihe entlang der Vörstetter Straße wurde ein 15 m breiter Grünstreifen in den Flächennutzungsplan aufgenommen und die Fläche D 3 entsprechend verkleinert.
- Ob eine Grünzäsur zwischen den dargestellten Bauflächen MI und WA zur Sicherung eines „Grünkeils“ bis zur Bahnlinie umgesetzt werden kann, soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Anordnung von Baukörpern und Freiflächen abschließend entschieden werden.
- Die Feuerwehr stellt für die Gemeinde eine wichtige Einrichtung dar, die einen hohen Nutzen für das Gemeinwohl hat. Die Emissionen, die von einem Feuerwehrstandort ausgehen, sollten von den Anwohnern im Interesse der Allgemeinheit akzeptiert werden.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als gemischte Baufläche in einer Größe von 1,46 ha
- Darstellung als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr in einer Größe von 0,90 ha



### FNP-Darstellung:

- **bisher:** geplante gemischte Baufläche
- **möglich:** gewerbliche Baufläche

### Flächendaten:

- Größe: 3 ha
- Lage: südl. angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- WSG Zone III b
- Lage im Flurneuerungsverfahren B 3

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- gute Verkehrsanbindung, naher Anschluss an B 3
- Anschluss an bestehenden Gewerbeschwerpunkt
- relativ gute ÖPNV-Anbindung (Bahnhofsnahe)

### Erschließbarkeit: +

- Erschließung ist im wesentlichen bereits vorhanden

### Ver- und Entsorgung: +

- RW+SW-Anschlüsse im Trennsystem
- RW-Rückhaltung /-Behandlung in Bestand GE Geringfeldele
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: 0

- durch Ansiedlung von nichtstörenden Betrieben und Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum südlich gelegenen Wohngebiet, unproblematisch

### Ortsbild: +

- Siedlungsrand zum Grünzug, auf gute Einbindung ist zu achten

## Stadtplanerische Bewertung:

- sinnvolle Umwandlung von gemischter in gewerbliche Baufläche mit dem Ziel dort ein eingeschränktes Gewerbegebiet für nicht störende Betriebe umzusetzen
- Grünzug gewährleistet ausreichenden Abstand zum südl. Wohngebiet
- **geeignet**

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: -

- Lößlehm (Bodenfunktion sehr hoch)

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- Keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- Oberflächengewässer treten nicht auf
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: 0

- Klimatische Funktion als Luftleitbahn zwischen freier Landschaft und Ortslage. (Engstelle)

### Arten- und Biotope: 0

- Struktureiche Fläche mit mittlerer Lebensraumfunktion. Überwiegend Ackerflächen, daneben Sonderkulturen, Strauch-/Spalierobst, Streuobst

### Landschaftsbild: 0

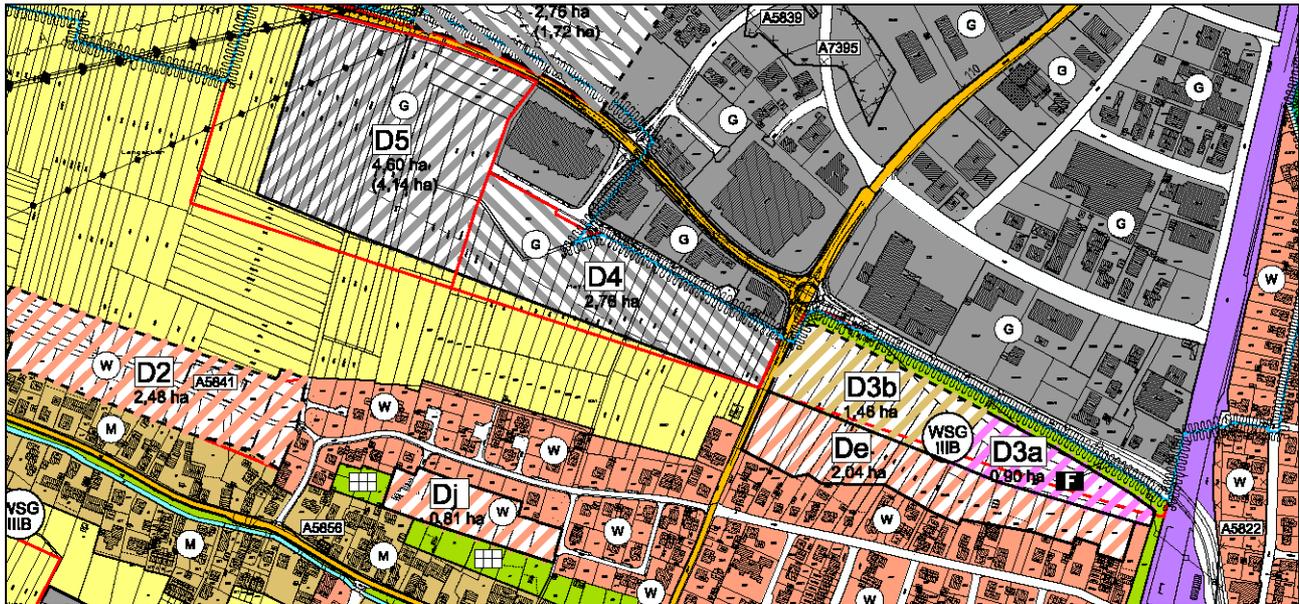
- Ansprechendes Landschaftsbild durch kleinflächigen Strukturwechsel
- Funktion als innerörtliches grünes Band ohne erholungsrelevante Wege

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- Zwischen dieser Entwicklungsfläche und dem südlichen Wohngebiet sollte unbedingt - insbesondere aus lokalklimatischen Gründen - ein Grünstreifen erhalten werden. Aufgrund der dennoch verbleibenden Einengung der Luftleitbahn und der hochwertigen Böden: **bedingt geeignet.**

## D4 „Geringfeldele Süd II“

Gemeinde Denzlingen



FNP Ausschnitt

M 1: 7.500

### Konfliktanalyse

- Gebiet war bereits im bestehenden FNP als gemischte Baufläche dargestellt.
- Grundsätzlich ist der Bedarf an gemischten Bauflächen begrenzt und es besteht die Gefahr, dass sich das Gebiet in Richtung Gewerbebaufläche entwickelt.
- Aus landschaftsökologischer Sicht sprechen die sehr hohen Bodenfunktionen sowie der besondere Strukturreichtum gegen eine Inanspruchnahme der Fläche.
- Die im Süden liegende Wohnbebauung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b
- Lage im Flurneuordnungsverfahren B 3

### Abwägung/Lösungsansatz

- Für eine Entwicklung als gewerbliche Baufläche für nicht störende Betriebe spricht der Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, die einseitige, bereits vorhandene Erschließung und der Bedarf an Gewerbeflächen.
- Im Süden wurde die Fläche leicht reduziert, sodass der Abstand zur Wohnbebauung größer wird. Der verbleibende Freiraum zwischen D 4 und der bestehenden Wohnbebauung reicht sowohl aus klimatischer Sicht als auch aus Immissionsschutzgründen aus.
- Die Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Die Planung und weitere Flächenentwicklung im Bereich des Flurneuordnungsgebietes B 3 erfolgt in enger Abstimmung mit dem Amt für Flurwirtschaft.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als gewerbliche Baufläche in einer Größe von 2,76 ha



### FNP-Darstellung:

- bisher: Landwirtschaft
- möglich: gewerbliche Baufläche

### Flächendaten:

- Größe: 6,5 ha
- Lage: zwischen Gewerbegebiet Geringfeldele und B 3
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- Abstandsbereich Hochspannungsleitungen
- WSG Zone III b
- Lage im Flurneuordnungsverfahren B 3

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- verkehrsgünstige Lage nahe an der B 3
- attraktive Lage für hochwertiges Gewerbe
- relativ weite Entfernung zum Bahnhof

### Erschließbarkeit: +

- Nahbereich Anschluss an B 3 über Vörstetter Straße
- ebene, große Fläche führt zu günstiger Erschließung und Parzellierung
- durch diagonal durch das Gebiet verlaufende Hochspannungsleitung Erschließungszwangsstelle

### Ver- und Entsorgung: +

- SW-Anschluss an Verbandssammler
- RW-Rückhaltung über RRB Feldmatten vorbereitet
- RW-Behandlung ist erforderlich, noch nicht abschließend geklärt
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- eingeschränkte Nutzung durch Hochspannungsleitungen im nordwestlichen Teilbereich
- Abstand zu südlich gelegenen Wohngebieten ist zu berücksichtigen

### Ortsbild: 0

- Fortführung des bestehenden Gewerbegebiets
- neuer Ortseingang von der B 3, gestalterische Einbindung notwendig

## Stadtplanerische Bewertung:

- Unter dem Vorbehalt der eingeschränkten Nutzbarkeit im Bereich der Hochspannungsleitungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund seiner günstigen verkehrlichen Lage für eine gewerbliche Entwicklung **geeignet**.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: -

- Lösslehm (sehr hohe Bodenfunktion)

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- Keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- Keine Fließgewässer
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: 0

- Lage in siedlungsklimatischer Luftleitbahn

### Arten- und Biotope: 0

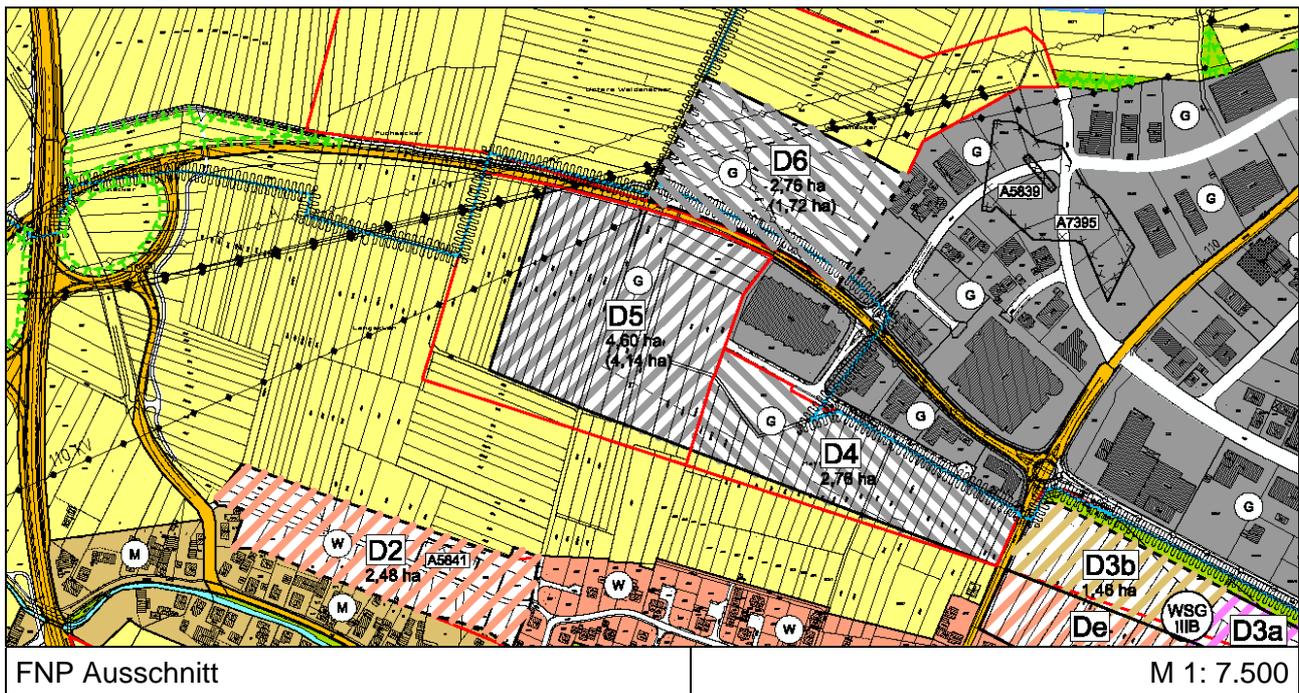
- Mäßige Lebensraumfunktion mit den Elementen Sonderkulturen, Acker, Nieder- und Hochstamm-Obstbauflächen

### Landschaftsbild: 0

- Mäßig strukturreiche Fläche in leicht exponierter Lage (Ortseingangssituation)
- Vorbelastung des Landschaftsbilds durch Freileitungen im Nordwesten

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- aufgrund der Betroffenheit von Böden sehr hoher Leistungsfähigkeit, und Lage in lokaler Luftleitbahn **bedingt geeignet**



### Konfliktanalyse

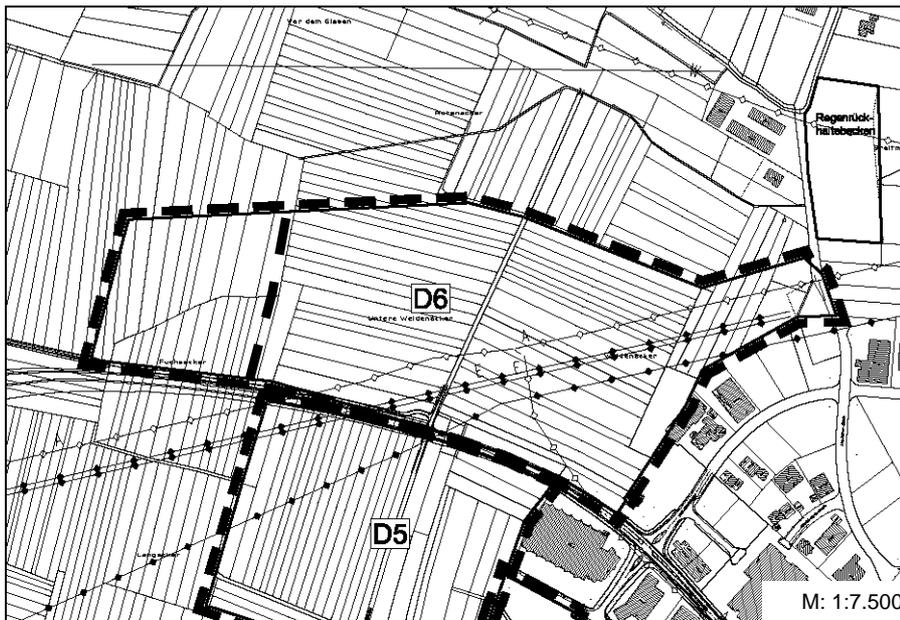
- Eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund der durch das Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitungen.
- Die im Süden liegende Wohnbebauung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Aus landschaftsökologischer Sicht sprechen die sehr hohen Bodenfunktionen, der besondere Strukturreichtum sowie die lokale Luftleitbahn gegen eine Inanspruchnahme der Fläche.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b
- Lage im Flurneuordnungsverfahren B 3

### Abwägung/Lösungsansatz

- An der Fläche D 5 soll festgehalten werden, da es sich bei dem Gebiet um die einzige größere zusammenhängende gewerbliche Entwicklungsfläche in Denzlingen handelt und sich die Erschließung über die Verlängerung der Marie-Curie-Straße einfach gestaltet.
- Die über der Fläche verlaufenden Hochspannungsleitungen können nicht bzw. nur mit einem sehr hohen Aufwand verlegt werden. Die tangierten Flächen (Bereich der Leitung plus Schutzstreifen) sind deshalb nur sehr eingeschränkt nutzbar (z.B. als Lagerfläche), sodass sie in der Flächenbilanzierung nur mit 25 % der Fläche angerechnet werden.
- Im Süden wurde die Fläche leicht reduziert, sodass der Abstand zur Wohnbebauung größer wird. Der verbleibende Freiraum reicht sowohl aus klimatischer Sicht als auch aus Immissionsschutzgründen aus.
- Die Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Die Planung und weitere Flächenentwicklung im Bereich des Flurneuordnungsgebietes B 3 erfolgt in enger Abstimmung mit dem Amt für Flurwirtschaft.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als gewerbliche Baufläche in einer Größe von 4,60 ha (Anrechnung nur zu 4,14 ha, da Teilflächen, die von Leitungen tangiert werden, nur zu 25 % angerechnet werden.)



### FNP-Darstellung:

- bisher: Landwirtschaft
- möglich: gewerbliche Baufläche

### Flächendaten:

- Größe: 13,1 ha (Variante Reduzierung: 10,2 ha)
- Lage: Ortsrand zwischen Gewerbegebiet Geringfeldele und B3
- Topographie: eben
- Nutzung: Wiesenfläche, Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- Abstandsbereich Hochspannungsleitungen und Dienstbarkeiten Hauptsammler Breisgauer Bucht
- westl. Teil WSG Zone III a; östlicher Teil WSG Zone III b
- Lage im Flurneuordnungsverfahren B 3

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- verkehrsgünstige Lage nahe an der B3
- attraktive Lage für hochwertiges Gewerbe
- relativ weite Entfernung zum Bahnhof

### Erschließbarkeit: 0

- Nahbereich Anschluss an B 3 über Vörstetter Straße
- ebene, große Fläche führt zu günstiger Erschließung und Parzellierung
- Erschließungszwangspunkte durch Hochspannungsleitungen und 2 Hauptsammler Breisgauer Bucht

### Ver- und Entsorgung: +

- SW-Anschluss an Verbandssammler
- RW-Rückhaltung über RRB Feldmatten vorbereitet
- RW-Behandlung ist erforderlich, noch nicht abschließend geklärt
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- stark eingeschränkte Nutzung durch Hochspannungsleitungen und 2 Hauptsammler Breisgauer Bucht im östlichen Teilbereich
- Nutzungseinschränkungen durch WSG Zone III a
- Wegenetz Flurbereinigung berücksichtigen

### Ortsbild: 0

- Fortführung des bestehenden Gewerbegebiets
- neuer nördlicher Ortseingang, gestalterische Qualität und/oder Einbindung notwendig, Eingrünung

## Stadtplanerische Bewertung:

- Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit im Bereich der Hochspannungsleitungen und der Hauptsammler ist das Gebiet trotz seiner günstigen Verkehrsanbindung für eine gewerbliche Entwicklung nur **bedingt geeignet**.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: -

- Überwiegend Schwemmlöß-Böden (Bodenfunktion hoch), im Südosten Lößlehm (Bodenfunktion sehr hoch)

### Grund- und Oberflächenwasser: 0

- 1/2 der Fläche Wasserschutzgebiet Zone III a (im Westen)
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: +

- Lokale Luftleitbahnen sind nicht betroffen

### Arten- und Biotope: +

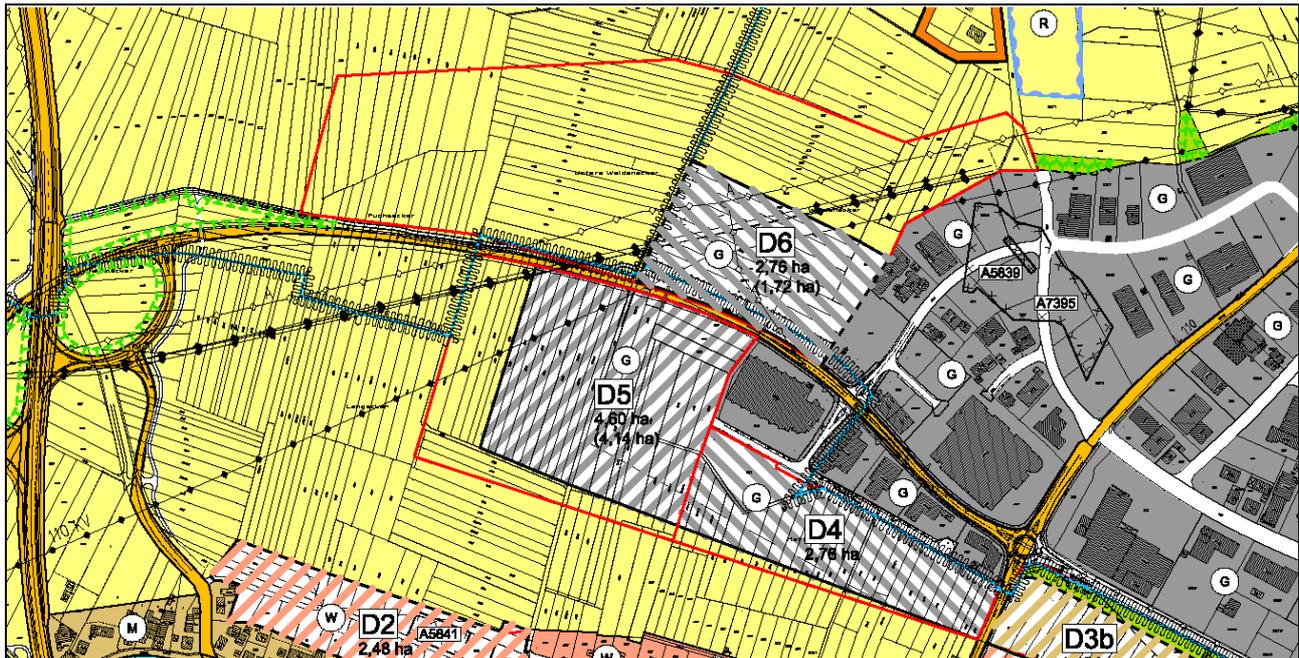
- Nachrangige Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen

### Landschaftsbild: 0

- Von Acker- und Gemüsebau geprägte Fläche, Niederstamm Obstbauflächen besitzen geringe Flächenanteile, nur vereinzelt Hochstamm-Obstbäume
- Freileitungen als deutliche Vorbelastung
- Fernwirkung aufgrund der exponierten Lage

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- Aufgrund Lage im Wasserschutzgebiet III a (Nutzungseinschränkungen für Gewerbebetriebe mit wassergefährdenden Stoffen) und hoher bzw. sehr hoher Leistungsfähigkeit der Böden. Exponierte Ortsrandlage mit Fernwirkung. **bedingt geeignet**



FNP Ausschnitt

M 1: 7.500

### Konfliktanalyse

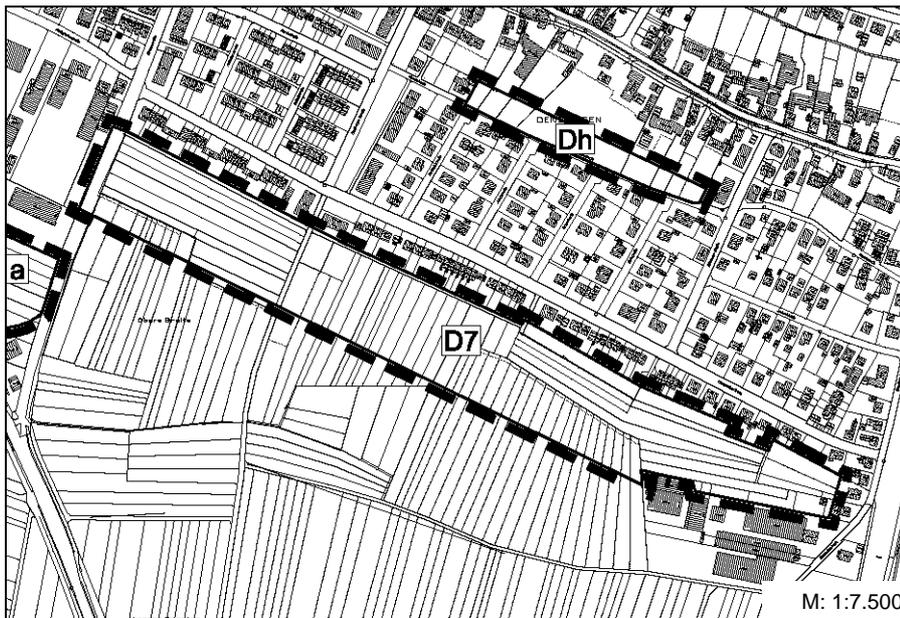
- Eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund der durch das Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitungen und Hauptabwassersammler.
- Aus landschaftsökologischer Sicht sprechen die sehr hohen Bodenfunktionen, sowie die exponierte Ortsrandlage mit Fernwirkung gegen eine Bebauung. Im westlichen Teil verläuft der sog. Fuchsgraben, dem eine große Bedeutung für die Entwässerung zukommt.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III a (westlicher Teil) und III b (östlicher Teil): In der Zone III a sind Gewerbebetriebe nicht bzw. nur mit Auflagen zulässig.
- Lage im Flurneuordnungsverfahren B 3

### Abwägung/Lösungsansatz

- Die Gesamtfläche von ca. 13 ha wird deutlich auf 2,76 ha Gewerbefläche reduziert. Damit liegt das Gebiet außerhalb der WSG Zone III a. Aufgrund ihrer hervorragenden Erschließungsmöglichkeit und der Lage zur B 3 soll an der Fläche in dieser reduzierten Form festgehalten werden.
- Die über der Fläche verlaufenden Hochspannungsleitungen und Abwasserleitungen können nicht bzw. nur mit einem sehr hohen Aufwand verlegt werden. Die tangierten Flächen (Bereich der Leitung plus Schutzstreifen) sind deshalb nur sehr eingeschränkt nutzbar (z.B. als Lagerfläche), sodass sie in der Flächenbilanzierung nur mit 25 % der Fläche angerechnet werden.
- Die Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter Boden sowie in das Landschaftsbild können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Die Planung und weitere Flächenentwicklung im Bereich des Flurneuordnungsgebietes B 3 erfolgt in enger Abstimmung mit dem Amt für Flurwirtschaft.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als gewerbliche Baufläche in einer Größe von 2,76 ha (Anrechnung nur zu 1,72 ha, da Teilflächen, die von Leitungen tangiert werden, nur zu 25 % angerechnet werden.)



### FNP-Darstellung:

- bisher: Landwirtschaft
- möglich: Wohnbaufläche

### Flächendaten:

- Größe: 6,9 ha
- Lage: südlicher Ortsrand zwischen B3 und östlich angrenzende Bahntrasse
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft, Wiesenfläche

### Rechtliche Vorgaben:

- WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: ○

- relative Nähe zum Ortskern, insbes. zum Bahnhof/ ÖPNV (insbesondere östlicher Teilbereich)
- „Stärkung des Unterdorfs“
- relativ weite Entfernung zu Schulzentrum und Sporteinrichtungen

### Erschließbarkeit: +

- Erschließung über Markgrafenstraße möglich
- hohe Wirtschaftlichkeit: große und günstig geschnittene Fläche

### Ver- und Entsorgung: +

- SW-Anschluss an MW-Kanal Markgrafenstr. oder Kronenstraße möglich
- RW-Rückhaltung auf den Grundstücken möglich
- RW-Behandlung erforderlich, jedoch noch nicht geklärt
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- Immissionen durch die B 3, B 294 und die Bahntrasse
- Immissionen durch angrenzendes Gewerbegebiet im Osten

### Ortsbild: ○

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur
- neuer Ortsrand im Süden, Ortsrandeingrünung notwendig

### Stadtplanerische Bewertung:

- Das Gebiet ist aus städtebaulicher Sicht insbesondere aufgrund der zentralen Lage trotz der Immissionseinwirkung für eine Erweiterung als Wohnbaufläche **geeignet**.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: ○

- Schwemmlößboden (Bodenfunktion hoch)

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- Keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- Oberflächengewässer treten nicht auf
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: +

- Luftleitbahnen sind nicht betroffen

### Arten- und Biotope: ○

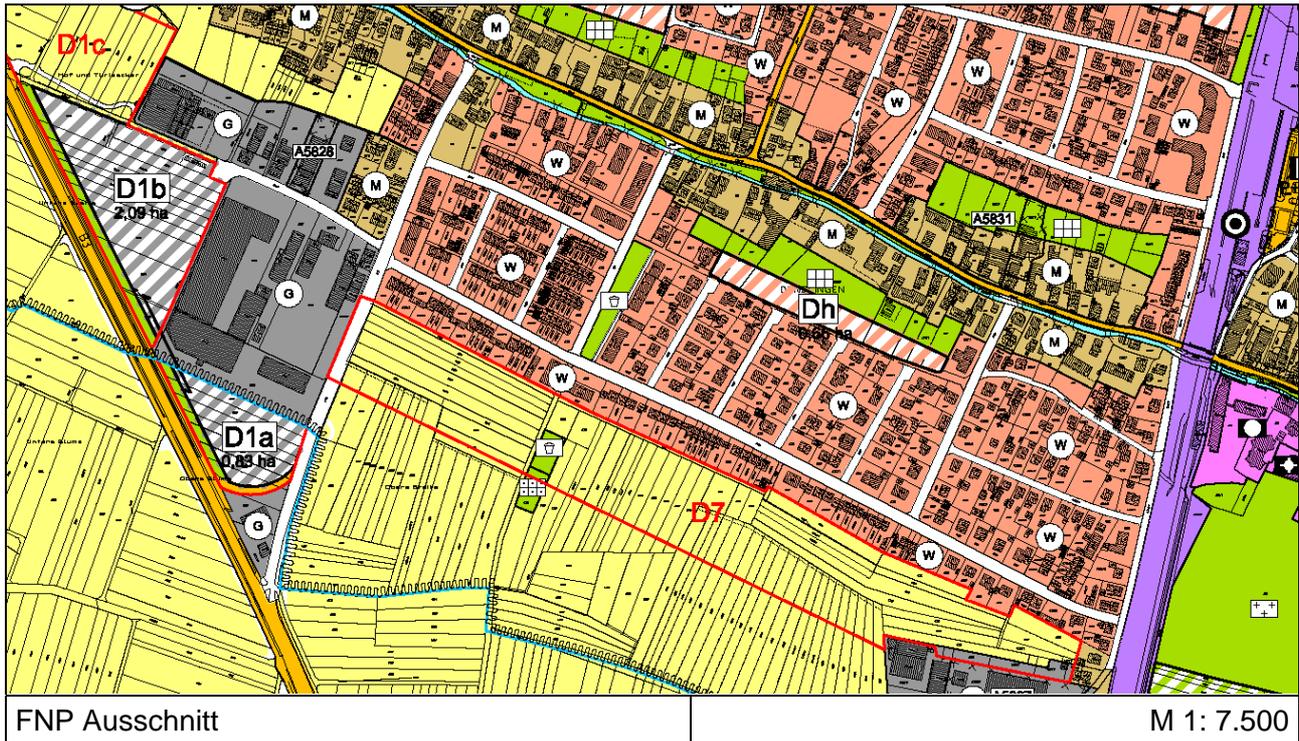
- Streuobst, Intensivobst, Gartenstücke, Acker und Ackerbrachen im kleinräumigen Wechsel bedingen eine mittlere Bedeutung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz

### Landschaftsbild: ○

- die oben genannten Landschaftselemente schaffen ein strukturreiches Nutzungsmosaik und einen optisch ansprechenden Grüngürtel am südlichen Siedlungsrand

### Landschaftsplanerische Bewertung:

- Aufgrund des Strukturreichtums und dessen positiven Auswirkungen auf Landschaftsbild und Biotopfunktion ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung nur **bedingt geeignet**



## Konfliktanalyse

- Gegen die Inanspruchnahme als Wohnbaufläche spricht:
  - intakter Ortsrand mit typischer Nutzungsstruktur
  - nur bedingte landschaftsplanerische Eignung (insbesondere hohe Bodenfunktionen, Arten und Biotope)
  - Immissionen und Nutzungskonflikte durch die Nähe zur B 3, B 294, Bahntrasse und angrenzendes Gewerbe
  - erhebliche Bedeutung für die Landwirtschaft aufgrund großer, gut zu bewirtschaftender Fläche
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b

## Abwägung/Lösungsansatz

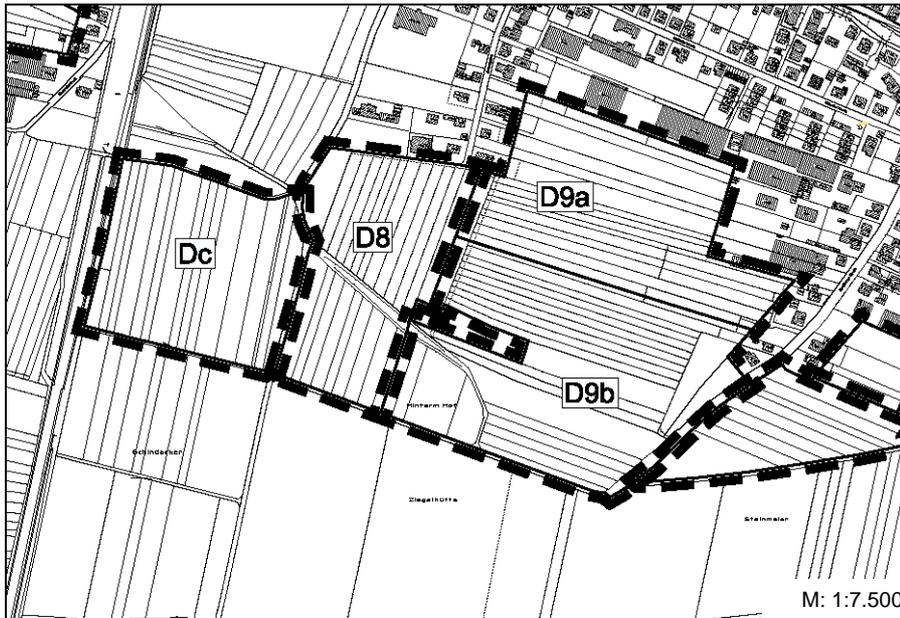
- Aufgrund der erheblichen Konflikte und dem begrenzten Bedarf für Wohnbauflächen wird auf die Darstellung als Wohnbaufläche verzichtet.

## Abwägungsergebnis

- Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in einer Größe von 6,9 ha

# D 8 „Ziegelhütte“

Gemeinde Denzlingen



### FNP-Darstellung:

- **bisher:** geplante Grünfläche, Sport, Parkanlage
- **geplant:** Wohnbaufläche

### Flächendaten:

- Größe: 3,4 ha
- Lage: südlicher Ortsrand zwischen B 294 und Bahntrasse
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- nördlicher Teil im WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- unmittelbare Nähe zur Ortsmitte (ca. 300 m)
- gute ÖPNV-Anbindung durch Bahnhofsnähe
- günstige Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen

### Erschließbarkeit: +

- Erschließung über Bauerngasse oder Mühlengasse möglich

### Ver- und Entsorgung: +

- SW+WW-Anschluss an Bauern- oder Mühlengasse
- RW-Anschluss an RW-Kanal W-Weg
- RW-Rückhaltung auf den Grundstücken
- RW-Behandlung erforderlich
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- Immissionen durch die B 294 und die Bahntrasse
- Altlast 5851: „Hinter dem Hof“ prüfen

### Ortsbild: 0

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur
- neuer Ortsrand im Süden, Ortsrandeingrünung notwendig

## Stadtplanerische Bewertung:

- Aufgrund der bereits bestehenden großen Grünanlagen in Denzlingen ist die Umwandlung der Fläche von Grünfläche Zweckbestimmung Park- und Sportanlage in eine Wohnbaufläche sinnvoll.
- Das Gebiet ist insbesondere aufgrund der Nähe zur Ortsmitte trotz der Immissionseinwirkung für eine Wohnbauentwicklung **geeignet**.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: -

- Lößlehm Boden (sehr hohe Bodenfunktion)
- Altablagerung

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- Keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- Oberflächengewässer treten nicht auf
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: +

- Luftleitbahnen sind nicht betroffen

### Arten- und Biotope: 0

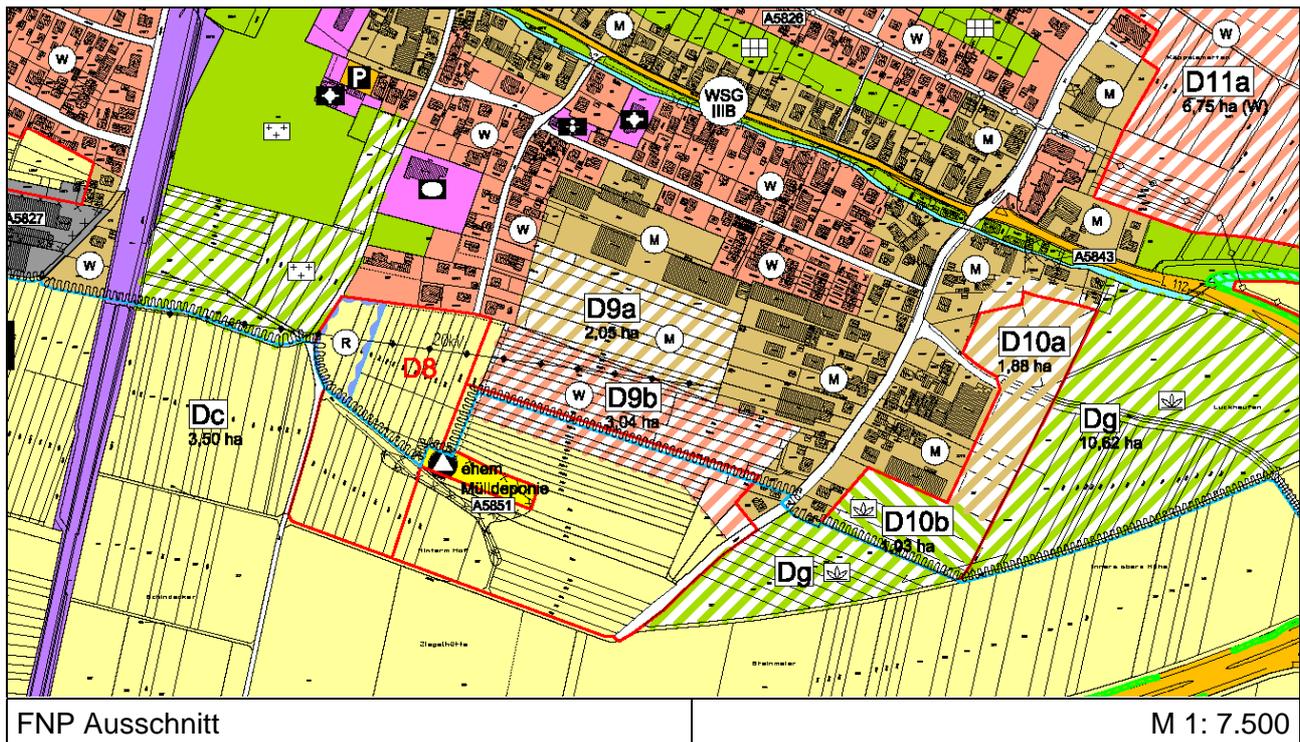
- Intensivobst, Streuobst, Acker, Gartenstücke schaffen ein strukturreiches Mosaik von Lebensraumtypen

### Landschaftsbild: 0

- durch kleinteiliges Nutzungsmosaik landschaftsästhetisch attraktive Ortsrandeingrünung. Deutlich bewegtes Relief.
- Erholungsrelevante Wegeverbindung im Westen

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- Aufgrund der hochwertigen Böden, des strukturreichen Nutzungsmosaiks und der daraus resultierenden mittleren Bedeutung für Landschaftsbild, Erholung und Arten-/ Biotopschutz ist die Fläche für eine Bebauung **bedingt geeignet**



### Konfliktanalyse

- Aus landschaftsplanerischer Sicht spricht gegen die Inanspruchnahme als Wohnbaufläche die sehr hohe Bodenfunktion und die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope.
- Immissionen und Nutzungskonflikte durch die Nähe zur B 294 und die Bahntrasse.
- Im Gebiet liegt das 1987 planfestgestellte Hochwasserrückhaltebecken „Waibelgraben“.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b

### Abwägung/Lösungsansatz

- Auf die Darstellung als Wohnbaufläche wird nach Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen unter Berücksichtigung des konkretisierten Bedarfs zu Gunsten anderer dargestellter Wohnbauflächen verzichtet.
- Das planfestgestellte Hochwasserrückhaltebecken „Waibelgraben“ wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in einer Größe von 3,36 ha davon 0,48 ha als Hochwasserrückhaltebecken



### FNP-Darstellung:

- **bisher:** Teil a: gemischte Baufläche  
Teil b: Wohnbaufläche
- **möglich:** Teil a: gemischte Baufläche  
Teil b: Wohnbaufläche

### Flächendaten:

- Größe: Teil a: 4,1 ha; Teil b: 5,7 ha
- Lage: südlicher Ortsrand zwischen B 294 und Bahntrasse
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- 9a liegt in WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- unmittelbare Nähe zur Ortsmitte (ca. 300 m)
- gute ÖPNV-Anbindung durch Bahnhofsnähe
- günstige Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen

### Erschließbarkeit: 0

- Erschließung von Waldkircher Straße und Bauerngasse möglich
- Hinterhofstraße aufgrund der geringen Breite als Erschließung ungeeignet

### Ver- und Entsorgung: +

- Anschluss Trennsystemkanalisation: Teil a: an Bauerngasse; Teil b: an Waldkircher Str. möglich
- RW-Behandlung voraussichtlich erforderlich
- Teil a: RW-Rückhaltung weitestgehend auf den Grundst. möglich
- Teil b: RW-Rückhaltung erforderlich
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- Immissionen durch die B 294 und die Bahntrasse insbesondere für Wohnen Teilfläche b
- Altlast 5851: „Hinter dem Hof“
- gewerbliche Nutzung entlang der Waldkircher Straße muss berücksichtigt werden

### Ortsbild: 0

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Bereich mit gestalterischem Aufwertungspotenzial
- neuer Ortsrand im Süden, Ortsrandeingrünung notwendig

### Stadtplanerische Bewertung:

- An der Darstellung als gemischte Baufläche soll aufgr. der zentralen Lage und des gewerblichen Bestandes an der Waldkircher Straße festgehalten werden.

**geeignet (9a)**

- Die Wohnbaufläche ist trotz der zentralen Lage aufgrund der Immissionseinwirkung nur

**bedingt geeignet (9b)**

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: -

- Lößlehm Boden (sehr hohe Bodenfunktion)
- Altablagerungen angrenzend

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- Keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers

### Klima und Luft: +

- Luftleitbahnen sind nicht betroffen

### Arten- und Biotope: 0

- Nutzungsmosaik aus Acker, Grünland, Sonderkulturen, Streuobst, Intensivobst und gehölzreichen Gartenstücken bedingen mittlere Lebensraumfunktion für Tiere

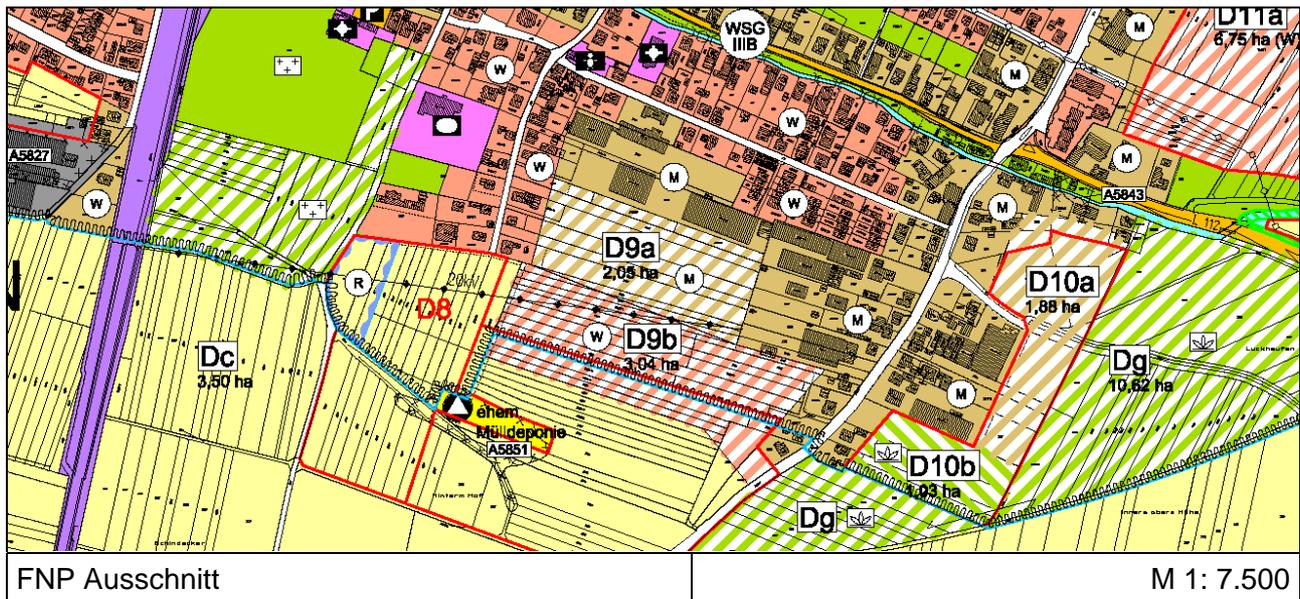
### Landschaftsbild: 0

- Durch Nutzungsstruktureichtum landschaftsästhetisch ansprechende Ortsrandsituation

### Landschaftsplanerische Bewertung:

- Aufgrund der hochwertigen Böden, des struktureichen Nutzungsmosaiks und der daraus resultierenden mittleren Bedeutung für Landschaftsbild, Erholung und Arten-/ Biotopschutz ist die Fläche für eine Bebauung

**bedingt geeignet**



### Konfliktanalyse

- Gebiet war bereits im bestehenden FNP als Wohn- (südlicher Teil) und Mischbaufläche (nördlicher Teil) dargestellt.
- Grundsätzlich ist der Bedarf an gemischten Bauflächen begrenzt und es besteht die Gefahr, dass sich das Gebiet in Richtung Wohnbaufläche entwickelt.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht spricht gegen die Inanspruchnahme als Wohnbaufläche die sehr hohe Bodenfunktion und die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope.
- Immissionen und Nutzungskonflikte durch die Nähe zur B 294 und die Bahntrasse.
- erhebliche Verluste für die Landwirtschaft aufgrund hoher Bodenfunktion
- Teilfläche a: Lage in der Wasserschutzgebietszone III b

### Abwägung/Lösungsansatz

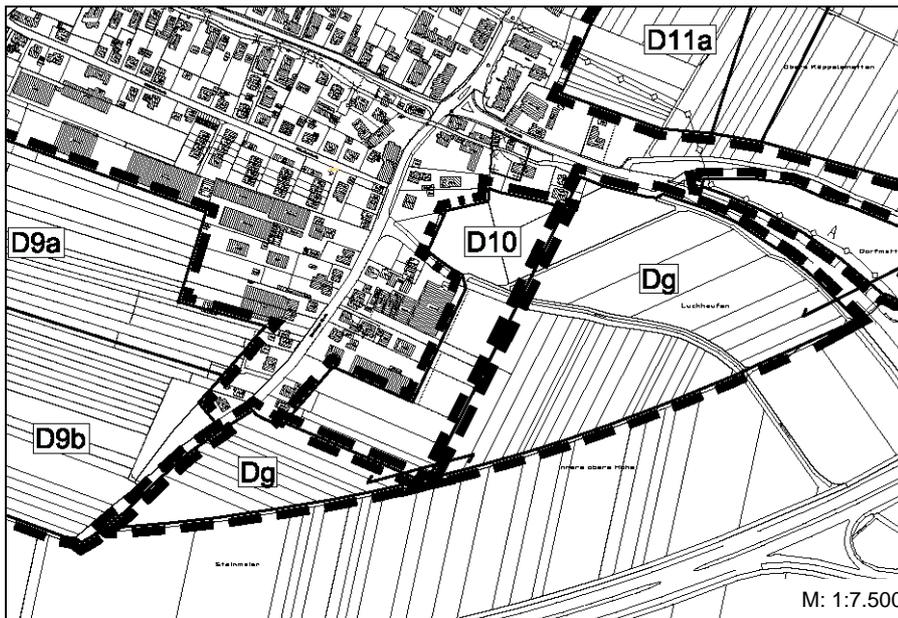
- Die Eingriffe, insbesondere in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.
- Die Fläche wird im Süden erheblich reduziert, sodass sich der Abstand zur B 294 vergrößert. Die Nähe zur Bahntrasse ist im Bebauungsplanverfahren hinsichtlich ihrer Immissionsauswirkung näher zu prüfen. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- Die Aufteilung in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche wird zugunsten der Wohnbaufläche verschoben. Damit verbleibt nur noch eine kleine Mischbaufläche, die insbesondere der Erweiterung bestehender Betriebe dient.
- Durch die Flächenreduzierung ergeben sich geringere Eingriffe für die Landwirtschaft als im bestehenden Flächennutzungsplan.
- Für Teilfläche a: Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Für das Gebiet spricht aus städtebaulicher Sicht die Nähe zur Ortsmitte und zum Bahnhof. Aus diesen Gründen soll an der reduzierten Fläche festgehalten werden.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als gemischte Baufläche in einer Größe von 2,05 ha
- Darstellung als Wohnbaufläche in einer Größe von 3,04 ha

# D 10 „Östliche Waldkircherstraße“

Gemeinde Denzlingen



## FNP-Darstellung:

- bisher: gemischte Baufläche
- möglich: gemischte Baufläche

## Flächendaten:

- Größe: 2,7
- Lage: östlicher Ortsrand Richtung B294
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

## Rechtliche Vorgaben:

- WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: ○

- Anschluss an das bestehende Mischgebiet (potenzielle Erweiterungsfläche für Betriebe)
- gute Verkehrsanbindung (naher Anschluss an B 294) und Nähe zum Ortskern, gute ÖPNV-Anbindung
- günstige Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen

### Erschließbarkeit: ○

- Erschließung über Waldkircherstraße und ehem. Glotttalstraße möglich
- relativ unwirtschaftliche Erschließung aufgrund Flächenzuschnitt und zweiter Reihe

### Ver- und Entsorgung: +

- Anschluss an Trennsystemkanalisation an Waldkircher Straße
- RW-Behandlung erforderlich
- RW-Rückhaltung evtl. im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmaßnahme „östlicher Waibelgraben“
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: ○

- Immissionen durch die B 294

### Ortsbild: ○

- neuer Ortsrand im Osten, Ortsrandeingrünung notwendig
- hoher gestalterischer Aufwand durch Einsicht der Fläche von B 294 und Glotttal

## Stadtplanerische Bewertung:

- An der Darstellung als gemischte Baufläche soll festgehalten werden, da die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine klassische Nutzungsmischung aufweist. Zusätzlich soll die Darstellung Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe bieten.
- **geeignet**

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: -

- Lösslehm im Süden (sehr hohe Bodenfunktion)
- Im Norden Altstandort

### Grund- und Oberflächenwasser: ○

- Keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- Straßenbegleitender Graben mit verfallendem Regelprofil und naturnahem Sohlsubstrat
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: +

- Fläche liegt außerhalb lokaler Luftleitbahnen

### Arten- und Biotope: +

- Komplex aus Grünland, Acker, Christbaumkultur, Lagerplatz. Straßenbegleitender Graben von Einzelgehölzen gesäumt

### Landschaftsbild: ○

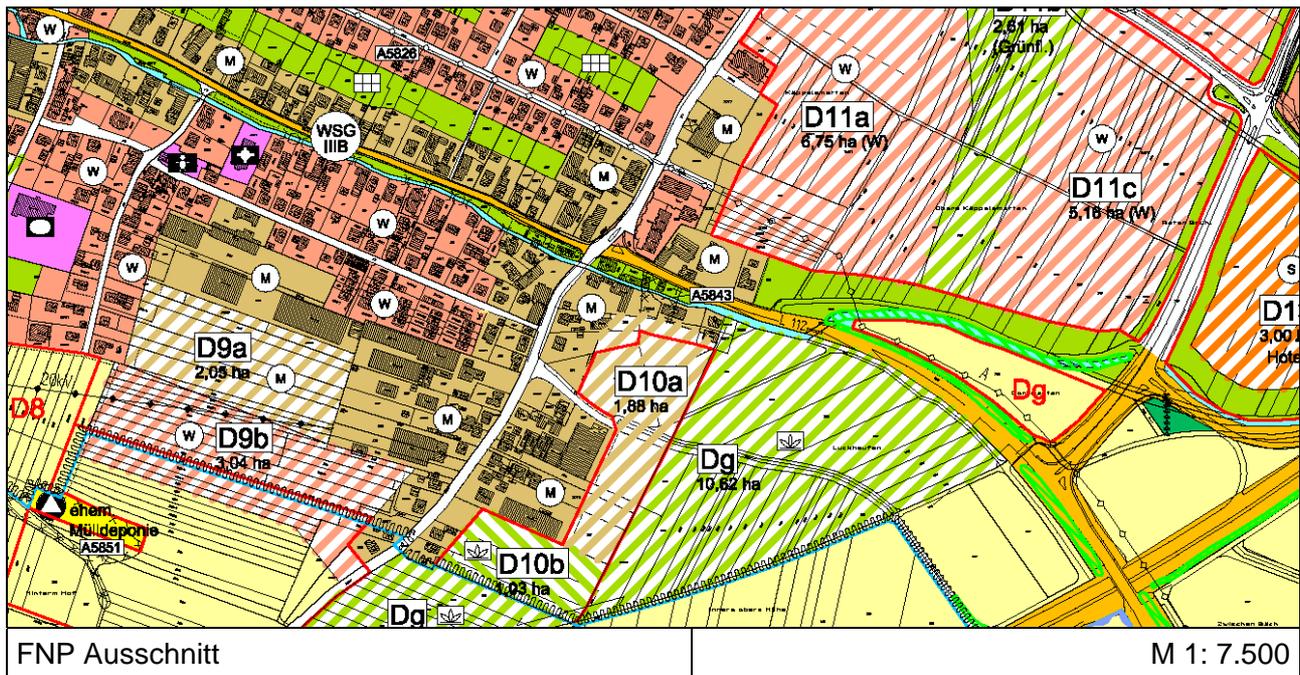
- durch Lagerplatz landschaftsästhetisch vorbelasteter Siedlungsrand
- exponierte Ortsrandlage mit mäßiger Fernwirkung

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- Aufgrund der Betroffenheit von Böden mit sehr hoher Leistungsfähigkeit ist die Fläche zur Siedlungsentwicklung
- **bedingt geeignet**

## D10 „Östliche Waldkircherstraße“

Gemeinde Denzlingen



### Konfliktanalyse

- Gebiet war bereits im bestehenden FNP als gemischte Baufläche dargestellt.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht spricht gegen die Inanspruchnahme als gemischte Baufläche die sehr hohe Bodenfunktion.
- Immissionen und Nutzungskonflikte durch die Nähe zur B 294
- Es ist zu prüfen, inwieweit die Erweiterungsflächen überhaupt für gewerbliche Zwecke in einem Mischgebiet nach den Vorschriften des Baurechts genutzt werden können. Für einen Betrieb wäre eine Umsiedlung notwendig, wenn Erweiterungen am jetzigen Standort nicht möglich wären.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b
- möglicherweise durch historischen Bergbau belastete Fläche

### Abwägung/Lösungsansatz

- Das Gebiet der südlichen Waldkircher Straße ist ein seit Jahrzehnten gewachsenes Mischgebiet aus Gärtnerei- und Gewerbebetrieben. Es handelt sich um Familienbetriebe. Bei den meisten ist die Rechtsnachfolge geklärt. Die Betriebsinhaber und Familien wohnen überwiegend auf den Betriebsgrundstücken. Um den vorhandenen Betrieben am Standort notwendige Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen, sollte an der Erweiterung des Mischgebietes festgehalten werden, um die bisherige Struktur der Waldkircher Straße zu erhalten.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung muss die Zulässigkeit der einzelnen bestehenden Betriebe geprüft werden.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Der südlichste Teil soll hingegen nicht mehr als Baufläche zur Verfügung stehen, da aufgrund der Nähe zur B 294 mit erheblichen Immissionen zu rechnen ist. Das Gebiet wird künftig entsprechend der umgebenden Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenbau dargestellt.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Gebiet hinsichtlich potenzieller Bodenverunreinigungen zu prüfen.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als gemischte Baufläche in einer Größe von 1,88 ha
- Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenbau in einer Größe von 1,03 ha



### FNP-Darstellung:

- **bisher:** Wohnbaufläche (11,6 ha), Sonderbaufläche (1,3 ha), Grünfläche (1,9 ha)
- **möglich:** Teil a und c: Wohnbaufläche; Teil b: Grünfläche

### Flächendaten:

- Größe: Teil a (W): 5,3 ha; Teil b (Grün): 2,7 ha; Teil c (W): 6,9 ha
- Lage: zwischen Heidach, Ortsrand, Waldkircher Straße
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- zentrale Lage im Gesamtort
- gute Verkehrsanbindung (Anschluss an B 294)
- sehr gute Erreichbarkeit zu Schulen, Kiga und Sporteinrichtungen
- Entfernung zum Ortskern und Bahnhof ca. 800 m (gute ÖPNV-Anbindung durch Bahnhof und Bus)

### Erschließbarkeit: +

- wirtschaftliche Erschließung aufgrund großer und gut zugeschnittener Fläche
- von Glottertalstr. und Waldkircher Straße möglich

### Ver- und Entsorgung: +

- Anschluss Trennsystemkanalisation an Waldkircher Straße vorbereitet
- RW-Rückhaltung weitgehendst auf den Grundstücken
- RW-Behandlung erforderlich, noch nicht abschließend geklärt
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: 0

- Immissionen durch die B 294 auf östlicher Teilfläche
- Verbandssammler tangiert südöstlichen Teil

### Ortsbild: +

- erhebliche Veränderung des Ortsbilds durch Bebauung
- südöstliche Ortsabrundung möglich

### Stadtplanerische Bewertung:

- Grundsätzlich soll an der Darstellung als Wohnbaufläche im FNP festgehalten werden. **geeignet**
- Fortführung der vorhandenen Grünzäsur zwischen Mauracher Berg, Stadtgarten und Glotter in einer Breite von ca. 50 m

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: 0

- Sandiger Lehm der Niederterrasse (Bodenfunktion mittel)

### Grund- und Oberflächenwasser: 0

- Mäßig naturnaher Glotterbach mit Galeriewald in gutem Erhaltungszustand
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: 0

- Fläche liegt im Einflußbereich des hier schon deutlich abgeschwächten Elztäler Bergwinds

### Arten- und Biotope: 0

- überwiegend Ackerbau, daneben Sonderkulturen und wenig Intensivgrünland insgesamt geringe Lebensraumfunktion. Hochwertig jedoch der mäßig naturnahe Glotterabschnitt im Süden mit Auengaleriewald

### Landschaftsbild: 0

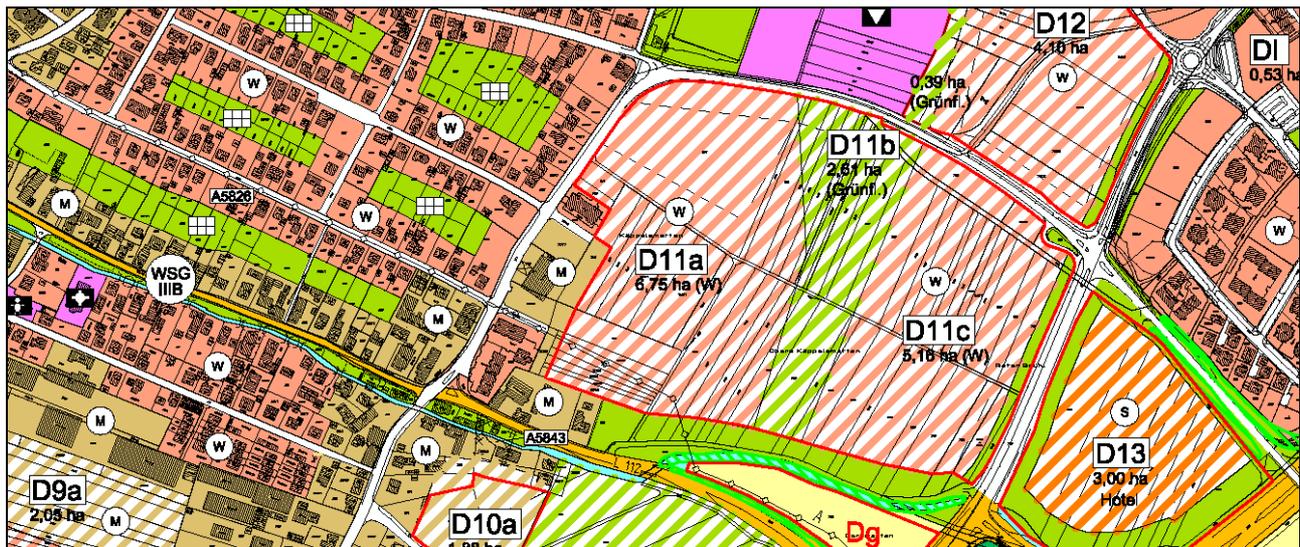
- insgesamt strukturarme Fläche, dem Glotter-Galeriewald kommt jedoch wichtige landschaftsbildgliedernde Funktion zu
- Am Ost- und Südrand Erholungsweg von lokaler Bedeutung
- Fläche liegt innerhalb der Nord-Süd-gerichteten lokalen Grünzäsur des Landschaftsplans

### Landschaftsplanerische Bewertung:

- Aus Gründen des Lokalklimas und des Landschaftsbildes soll ein ausreichend breiter Grünkeil in Nord-Süd-Richtung von Bebauung freigehalten werden.
- **bedingt geeignet**

## D11 „Käppelematten“

Gemeinde Denzlingen



FNP Ausschnitt

M 1: 7.500

### Konfliktanalyse

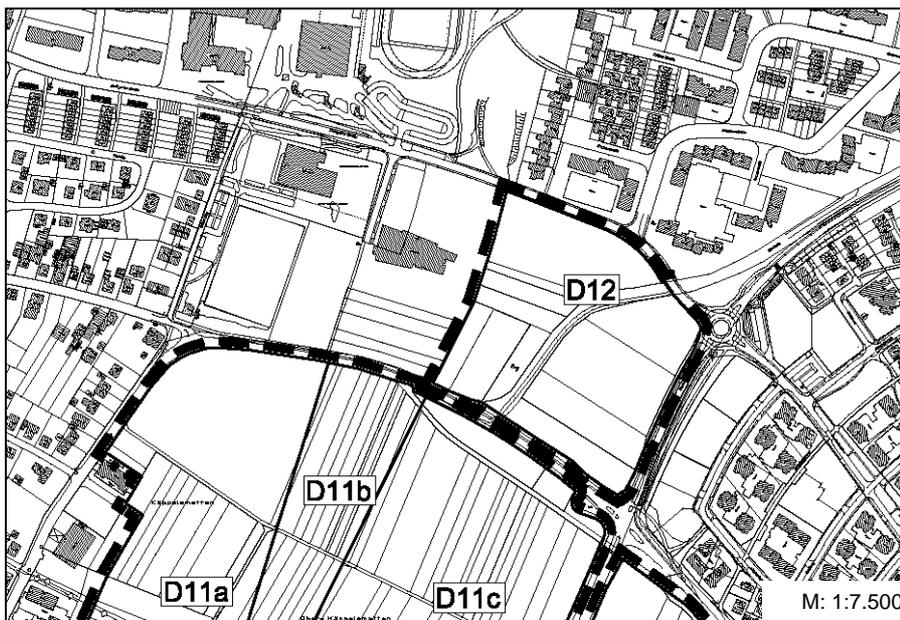
- Gebiet war bereits im bestehenden FNP als Wohnbaufläche sowie in einem Teil als Sonderbaufläche Hotel dargestellt. Entlang der Straßen waren sehr breite Grünflächen dargestellt.
- Die Grünzäsur sollte aus landschaftsplanerischer Sicht möglichst breit, mindestens 100 m, sein. Die Flächen sollten unter dem Aspekt der Frischluftzufuhr geprüft werden.
- Durch die angrenzenden Straßen und die Nähe zur B 294 kann es zu Immissionen kommen.
- Die vorgesehene Ausweisung einer Grünfläche entlang der Glotter wird empfohlen.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b
- möglicherweise durch historischen Bergbau belastete Fläche

### Abwägung/Lösungsansatz

- Die Sonderbaufläche Hotel soll zugunsten der Wohnbaufläche entfallen. Dafür wird auf der Fläche D 13 (Roter Brühl) ein eigener Standort für ein Hotel dargestellt.
- Die breiten Grünstreifen entlang der Straßen sollen zugunsten eines in der Mitte des Gebietes verlaufenden Grünkeils reduziert werden, da die Grünflächen entlang der Straßen nur eine geringe ökologische Wertigkeit und eine geringe Aufenthaltsfunktion aufweisen.
- Die Grünfläche im Gebiet D 11 wurde so dargestellt, dass sich um das Kultur & Bürgerhaus eine möglichst große Freifläche ergibt und die Grünverbindung zur Glotter gewährleistet bleibt. Nach der geplanten Abgrenzung weist der Grünkeil im Bereich der Glottertalstraße eine Breite von ca. 130 m und im Bereich der Hauptstraße von ca. 50 m auf. Diese Breite wird zur Aufnahme der klimatischen Funktion und zur Gliederung des Siedlungsraums als ausreichend erachtet.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.
- Der Abstand zur Glotter beträgt zwischen 25 m und 40 m und ist damit ausreichend dimensioniert, um eine attraktive Grünzone mit Erholungs- und Ausgleichsfunktion zu schaffen.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Gebiet hinsichtlich potenzieller Bodenverunreinigungen zu prüfen.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als Wohnbaufläche in einer Größe von 11,91 ha (Teilflächen a und c)
- Darstellung als Grünfläche in einer Größe von 2,61 ha (Teilfläche b)



### FNP-Darstellung:

- **bisher:** Wohnbaufläche (3,0 ha), Gemeinbedarfsfläche Kirche (0,5 ha), Grünfläche (1,2 ha)
- **möglich:** Wohnbaufläche

### Flächendaten:

- Größe: 4,7 ha
- Lage: zwischen Glottertalstraße und Elzstraße
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- zentrale Lage im Gesamort
- gute Verkehrsanbindung (Anschluss an B 294)
- sehr gute Erreichbarkeit zu Schulen, Kiga und Sporteinrichtungen
- Entfernung zum Ortskern und Bahnhof ca. 800 m (gute ÖPNV-Anbindung durch Bahnhof und Bus)

### Erschließbarkeit: +

- wirtschaftliche Erschließung aufgrund großer und gut zugeschnittener Fläche
- dreiseitige Erschließungsmöglichkeiten durch Straßen

### Ver- und Entsorgung: +

- Anschluss Trennsystemkanalisation an Stuttgarter Straße möglich
- RW-Rückhaltung /- Behandlung zentral über bestehende Klärbecken und Rückhaltebecken „Weihermaten“
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: 0

- potenzielle Nutzungskonflikte durch Sport- und Freizeitnutzung (KuB)

### Ortsbild: +

- gestalterisch durch Neubaugebiet Heidach geprägt
- Berücksichtigung des Siedlungsrandes zur Gemeinbedarfsfläche (KuB)

### Stadtplanerische Bewertung:

- An der Darstellung als Wohnbaufläche soll aufgrund der zentralen Lage und des relativ geringen Konfliktpotenzials festgehalten werden.
- Die Gemeinbedarfsfläche wird nicht weiterverfolgt, da derzeit kein Bedarf besteht.
- **geeignet**

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: 0

- Alter Auelehm (Bodenfunktion hoch)

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- kein Fließgewässer
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: +

- Fläche liegt außerhalb von lokalen Luftleitbahnen

### Arten- und Biotope: +

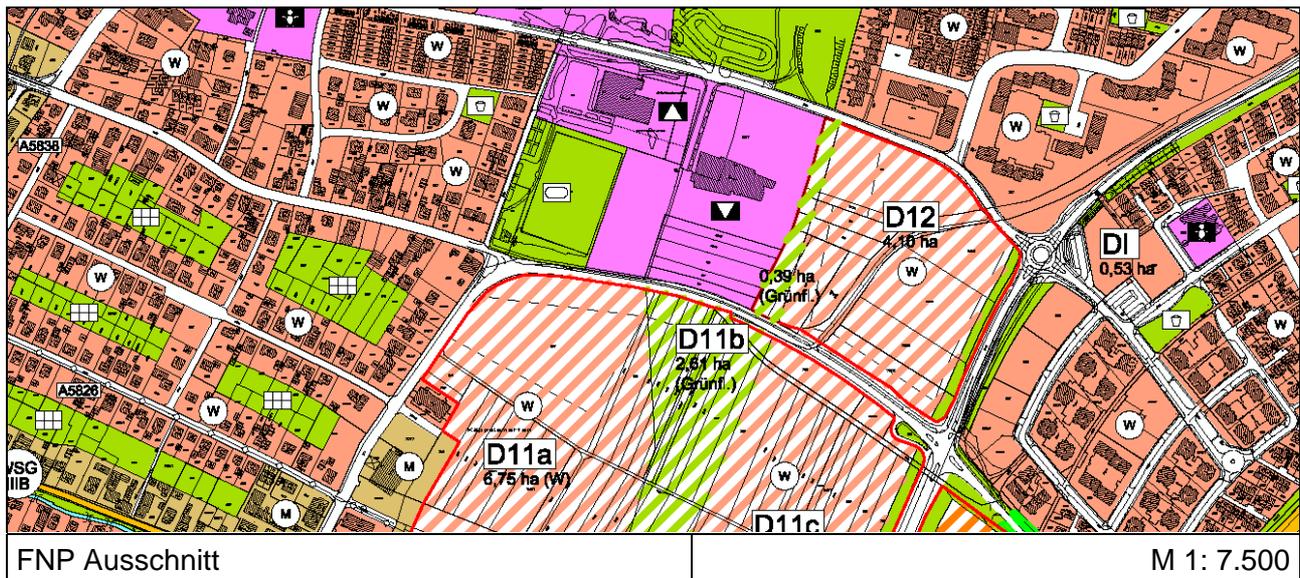
- Von Intensivobst, Acker und Intensivgrünland geprägte Fläche von nachrangiger Bedeutung für Arten- und Biotopschutz

### Landschaftsbild: +

- Landschaftsästhetisch mäßig- bis geringwertige Fläche in Siedlungsnähe
- Ein nachrangig erholungsrelevanter Weg durchschneidet die Fläche.
- Westrand stellt eine sensible Überganszone zum Stadtgarten dar
- Lindenreihe am Ost- und Südrand.

### Landschaftsplanerische Bewertung:

- Als Wohnbaufläche **geeignet**



### Konfliktanalyse

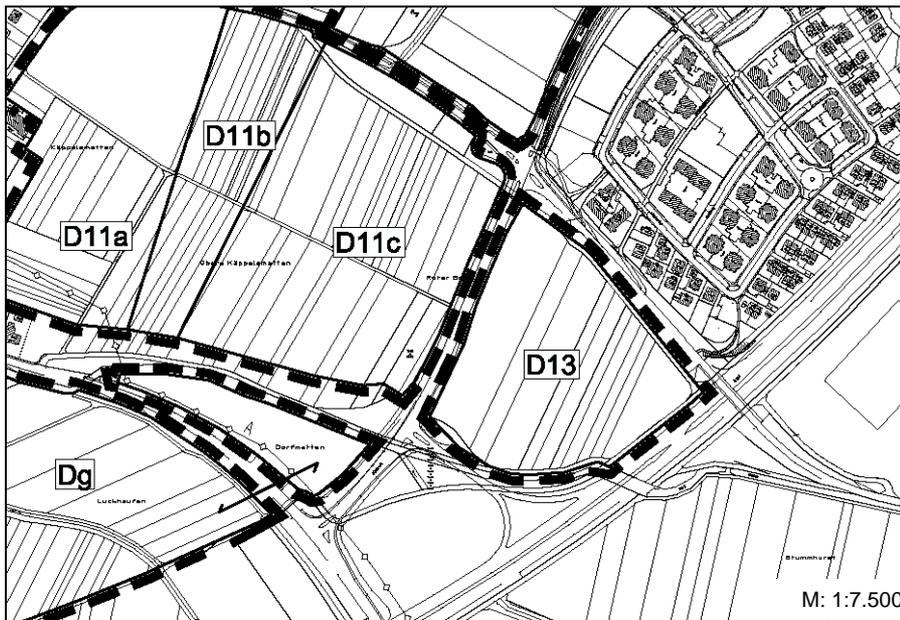
- Gebiet war bereits im bestehenden FNP als Wohnbaufläche sowie in einem Teil als Gemeinbedarfsfläche Kirche dargestellt. Entlang der Straßen waren sehr breite Grünflächen dargestellt.
- Die evangelische Kirchengemeinde sieht derzeit keinen Bedarf für einen neuen Kirchenbau, möchte jedoch auch weiterhin die Option auf einen Standort im Flächennutzungsplan. Der Standort sollte zentral gelegen sein (Grüner Weg/Heidach).
- Durch die angrenzenden Straßen sowie das benachbarte Kultur & Bürgerhaus kann es zu Immissionen kommen.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b

### Abwägung/Lösungsansatz

- Der ursprünglich seitens der Kirchen angemeldete Bedarf für einen neuen Kirchenbau basierte auf der Annahme von deutlich größeren Bevölkerungszuwächsen als sie im vorliegenden Flächennutzungsplan angenommen werden (vgl. Flächenbedarfsprognose im Erläuterungsbericht). Aus diesem Grund erscheint aus heutiger Sicht der Bedarf für einen Kirchenneubau fragwürdig. Da kirchliche Anlagen auch innerhalb von Wohnbauflächen planungsrechtlich zulässig sind und die Fläche darüber hinaus zum Teil im Eigentum der Gemeinde ist, kann ein Kirchenbau auch in der Wohnbaufläche realisiert werden.
- Die breiten Grünstreifen entlang der Straßen sollen deutlich reduziert werden, da sie für die Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen nicht in dieser Breite benötigt werden und keine Aufenthaltsqualität besitzen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.
- Zur Verringerung der potenziellen Konflikte mit dem westlich angrenzenden Kultur & Bürgerhaus wird ein ca. 15 m breiter Grünstreifen vorgesehen.
- Aufgrund des geringen Konfliktpotenzials und der zentralen Lage wird an der Darstellung als Wohnbaufläche festgehalten.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als Wohnbaufläche in einer Größe von 4,10 ha
- Darstellung als Grünfläche in einer Größe von 0,39 ha



### FNP-Darstellung:

- bisher: Grünfläche, Kleingärten
- möglich: gemischte Baufläche

### Flächendaten:

- Größe: 4,4 ha
- Lage: östlicher Ortsrand an der B 294
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: ○

- sehr günstige verkehrliche Lage
- exponierte Lage – „Eingangstor Elz- und Glottertal“
- Entfernung zum Ortskern und Bahnhof ca. 1,5 km

### Erschließbarkeit: +

- unmittelbarer Anschluss an B 294
- Erschließung über Elzstraße möglich

### Ver- und Entsorgung: +

- Anschluss Trennsystemkanalisation an Baugebiet Heidach III
- RW-Rückhaltung /- Behandlung zu 2/3 über Kläranlage und Rückhaltebecken „Weihermatten“ gesichert, RW-Rückhaltung südlicher Teil 1/3 weitgehendst auf den Grundstücken möglich
- RW-Behandlung in diesem Bereich muss noch abschließend geklärt werden
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- erhebliche Verkehrsimmissionen durch die B 294 (Ausfahrt Denzlingen)

### Ortsbild: ○

- von B 294 aus einsehbar
- hohes Präsentationspotenzial durch exponierte Lage

## Stadtplanerische Bewertung:

- Aufgrund der erheblichen verkehrlichen Vorbelastung ist das Gebiet aus städtebaulicher Sicht als gemischte Baufläche **geeignet**. Für Wohnnutzung jedoch nur eingeschränkt nutzbar (Lärm). Vorzugsweise sollte die Fläche für Dienstleistung oder hochwertiges Gewerbe genutzt werden.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: ○

- Sandiger Lehm der Niederterrasse im Norden (Bodenfunktion mittel)
- Auelehm im Süden (Bodenfunktion hoch)

### Grund- und Oberflächenwasser: ○

- Keine besondere Empfindlichkeit der Grundwasserkörpers
- Glotterbach am Südrand
- WSG Zone III b

### Klima und Luft: ○

- Fläche liegt im Mündungsbereich der Luftleitbahn des schwach ausgebildeten Glottertäler Bergwinds

### Arten- und Biotope: ○

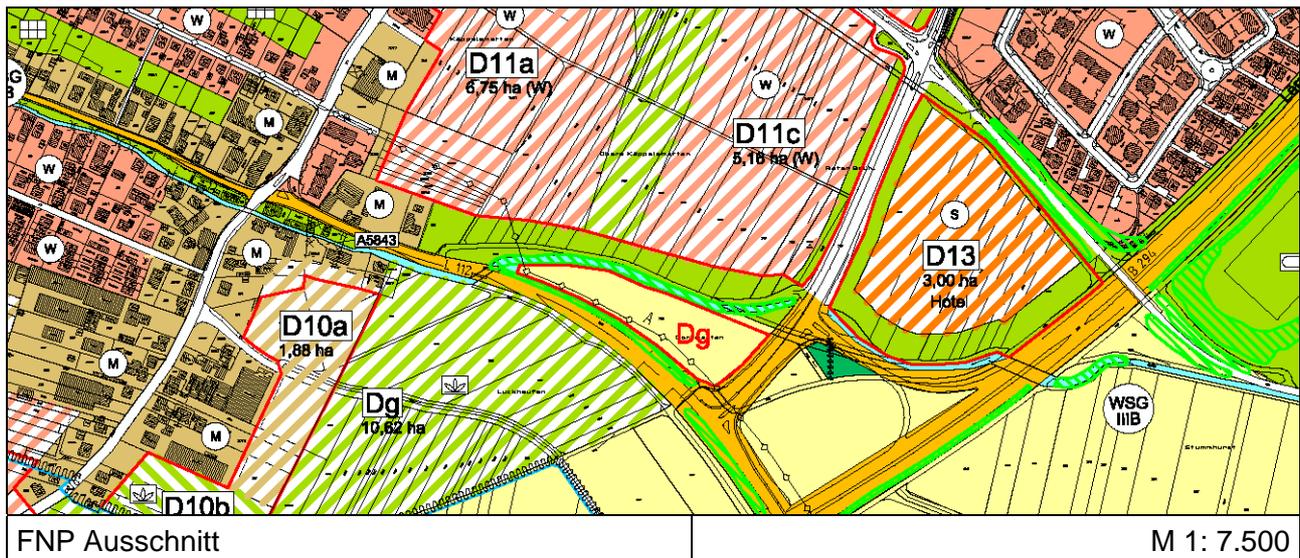
- Strukturlose Ackerfläche
- Am Nordrand Feldhecke (§24a) an Straßenböschung
- Im Süden jedoch Glotterbach mit wertvollem Galeriewald

### Landschaftsbild: +

- Mit Ausnahme des landschaftsgliedernden Glottergehölzsaums und der Feldhecke handelt es sich um eine strukturarme Fläche von geringer landschaftsästhetischer Wertigkeit.

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- Eine massive Bebauung ist ungünstig zu beurteilen, da sie eine Abbremsung des ohnehin schwach ausgebildeten Glottertäler Bergwinds bewirkt.
- Gewässerrandstreifen beachten
- **bedingt geeignet.**



### Konfliktanalyse

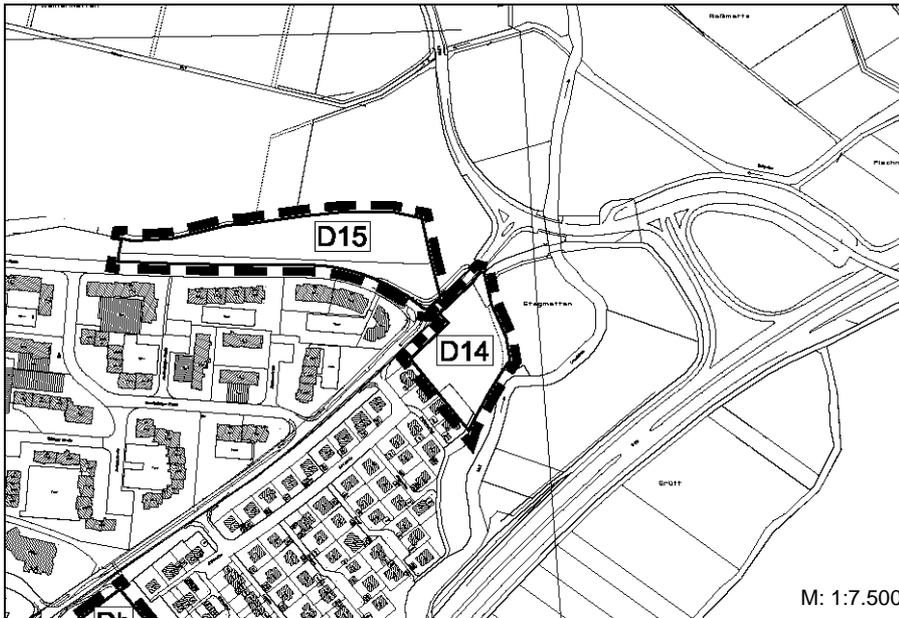
- Gebiet war im bestehenden FNP als Grünfläche Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.
- Hinsichtlich der Darstellung als gemischte Baufläche werden Bedenken vorgetragen, da sich das Gebiet für eine Wohnbebauung nicht eignet und außerdem der Bedarf für gemischte Bauflächen in Frage gestellt wird.
- Durch die angrenzende B 294 ist mit erheblichen Konflikten zu rechnen. Die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens wird empfohlen.
- Die Fläche weist wichtige klimatische Funktionen auf (Glottertäler Bergwind). Aus diesem Grund ist eine massive Bebauung negativ zu beurteilen.
- Die Fläche grenzt an Gewässer II. Ordnung (Glottter). Hier sind ausreichend breite Gewässerrandstreifen als öffentliches Grün auszuweisen (§ 45 Abs. 3 WG).
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b
- möglicherweise durch historischen Bergbau belastete Fläche

### Abwägung/Lösungsansatz

- Der Verlust an geplanten Kleingartenflächen wird aufgrund ausreichender Alternativflächen nicht kritisch gesehen.
- Die Planungskonzeption wurde erneut überdacht und von der geplanten gemischten Baufläche (Frühzeitige Beteiligung) in eine Sonderbaufläche Hotel umgewandelt. Die für ein Hotel großzügig ausgewiesene Fläche von 3 ha erfolgte unter den Gesichtspunkten, dass die für ein hochwertiges Hotel erforderlichen Sport- und Freizeitflächen in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollen die erforderlichen Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich Flächen für die Regenwasserversickerung) vorrangig innerhalb des Plangebietes, u. a. durch Eingrünung der gesamten Anlage erfolgen.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden. Voraussichtlich werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dafür wurden entlang der Hauptverkehrsstraßen Grünstreifen vorgesehen.
- Die klimatische Funktion der Fläche kann im Rahmen der Bebauungsplanung näher untersucht und berücksichtigt werden.
- Zur Sicherung der Gewässerrandstreifen wurde die Sonderbaufläche deutlich von 4,4 auf 3,0 ha zugunsten eines Grünstreifens reduziert.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Gebiet hinsichtlich potenzieller Bodenverunreinigungen zu prüfen.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als Sonderbaufläche Hotel in der Größe von 3,00 ha
- Darstellung als Grünfläche in einer Größe von 1,40 ha



### FNP-Darstellung:

- **bisher:** Regenrückhaltebecken, Grünfläche
- **möglich:** Wohnbaufläche

### Flächendaten:

- Größe: 0,8 ha
- Lage: nördlicher Ortsrand zwischen Berlinerstraße und K 5103
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

### Rechtliche Vorgaben:

- einzuhaltender Bachabstand
- WSG Zone III b

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: ○

- Lage am Ortsrand zum Elztal
- weite Entfernung zum Ortskern und zum Bahnhof (ca. 2 km)

### Erschließbarkeit: +

- Erschließung besteht bereits (Berliner Straße)

### Ver- und Entsorgung: +

- Anschluss Trennsystemkanalisation an Berliner Straße / Elzstraße
- RW-Rückhaltung weitgehendst auf den Grundstücken
- RW-Behandlung ist erforderlich und noch nicht abschließend geklärt
- Leitung des WVV Mauracherberg tangiert das Gebiet
- Technische Infrastruktur ist kostengünstig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- erhebliche Verkehrsimmissionen durch B 294 und K 5103

### Ortsbild: ○

- Ortseingangssituation, hohe gestalterische Anforderungen

### Stadtplanerische Bewertung:

- Aus städtebaulicher Sicht ist das Gebiet trotz der Immissionsbelastung als Wohnbaufläche **geeignet**.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: ○

- sandiger Lehm der Niederterrasse (Bodenfunktion mittel)

### Grund- und Oberflächenwasser: ○

- keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- Lossele-Abschnitt in gutem Erhaltungszustand grenzt an

### Klima und Luft: -

- Fläche liegt im direkten Einströmungsbereich des Elztäler Bergwinds

### Arten- und Biotope: ○

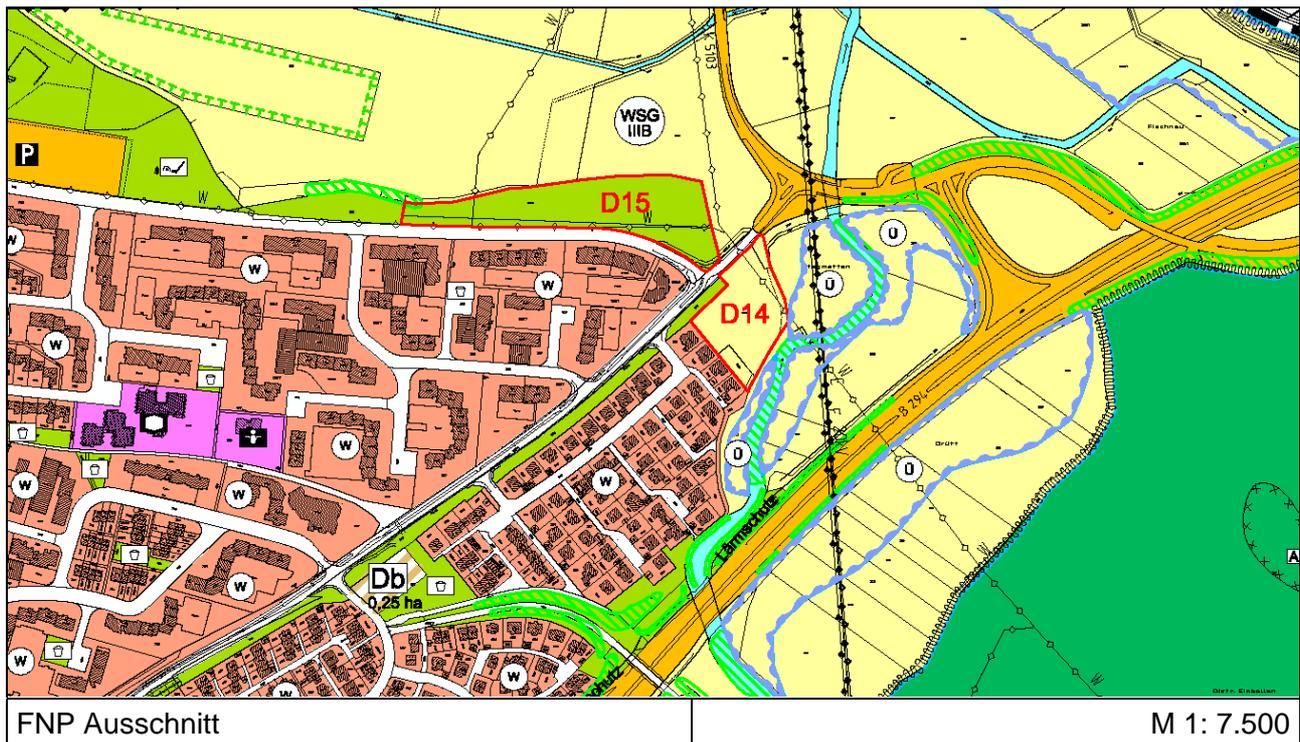
- Nutzungs-/ Biotoptyp Intensivgründland (mit Verbrauchszeigern).
- Im Osten der Fläche naturnaher Losselebach mit gut ausgeprägtem Auwaldstreifen (§ 24a Biotop Nr. 056)
- Im Westen Baumhecke zur Straße

### Landschaftsbild: +

- Im Westen und Osten von Gehölzen, im Süden von Bebauung optisch abgeschirmte Fläche
- mäßig exponierte Lage mit Fernwirkung nach Norden

### Landschaftsplanerische Bewertung:

- Bei Einhaltung eines Gewässerrandstreifens zum Lossele und einer begrenzten Bauhöhe (zur Vermeidung einer Abbremswirkung des Bergwinds) ist die Fläche zur baulichen Entwicklung **bedingt geeignet**



### Konfliktanalyse

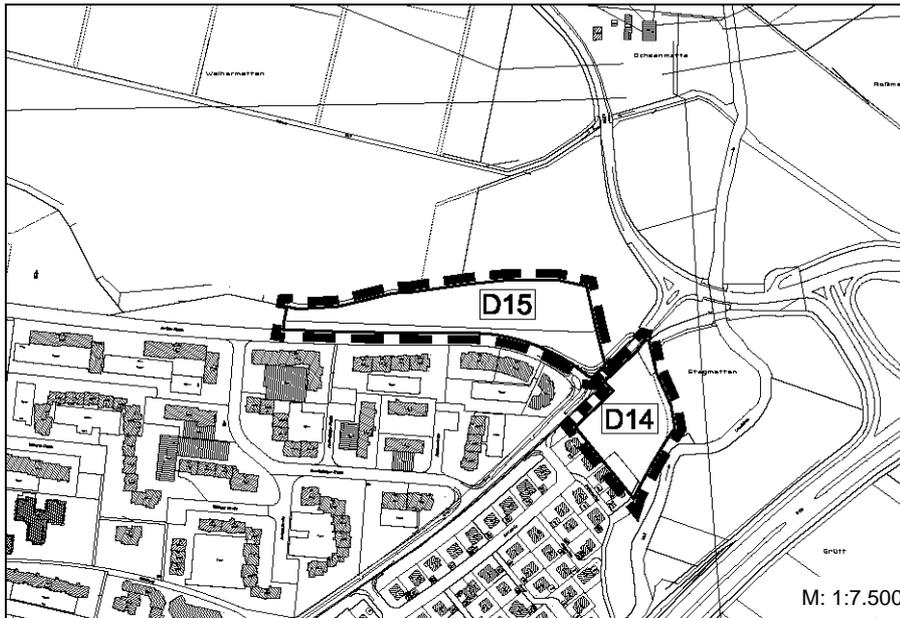
- Aus landschaftsplanerischer Sicht spricht gegen die Bebauung die Funktion der Fläche für das Klima sowie die große Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Der nördliche Bereich der Wohnbaufläche tangiert den Regionalen Grünzug.
- Immissionen und Nutzungskonflikte durch die Nähe zur B 294 und angrenzende Straßen
- Die Fläche grenzt an Gewässer II. Ordnung (Lossele). Hier sind ausreichend breite Gewässerrandstreifen als öffentliches Grün auszuweisen (§ 45 Abs. 3 WG). Weiterhin sind mögliche Überschwemmungsflächen des Lossele zu beachten.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b

### Abwägung/Lösungsansatz

- Aufgrund der Immissionsbelastung, der landschaftsökologischen Bedenken und des begrenzten Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf die Darstellung als Wohnbaufläche verzichtet.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in einer Größe von 0,80 ha



### FNP-Darstellung:

- bisher: Grünfläche
- möglich: Wohnbaufläche

### Flächendaten:

- Größe: 1,5 ha
- Lage: nördlicher Ortsrand entlang der Berlinerstraße
- Topographie: eben
- Nutzung: Grünfläche, Parkanlage

### Rechtliche Vorgaben:

- Regionaler Grünzug grenzt im Norden an
- Wasserschutzgebietszone III b
- regionaler Grünzug wird nordöstlich tangiert

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: ○

- Lage am Ortsrand zum Elztal
- weite Entfernung zum Ortskern und zum Bahnhof (ca. 1,8 km)

### Erschließbarkeit: +

- Erschließung besteht bereits (Berliner Straße)

### Ver- und Entsorgung: ○

- Entwässerung aufgrund vorh. Kanäle in der Berliner Straße im Trennsystem möglich.
- Durch das Planungsgebiet laufen jedoch mehrere Leitungen des WVV Mauracher Berges ( DN150, 2xDN400 + 1xDN600) welche die Bebaubarkeit einschränken.

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- östlicher Teil: Verkehrsimmissionen durch B 294 und K 5103
- derzeit Nutzung als Naherholungsgebiet

### Ortsbild: +

- Möglichkeit zur Herstellung eines besser eingebundenen Ortsrandes
- Ortseingangssituation, hohe gestalterische Anforderungen

### Stadtplanerische Bewertung:

- Aus städtebaulicher Sicht ist das Gebiet insbesondere aufgrund der günstigen Erschließung und des Potenzials zur Ortsrandaufwertung unter der Voraussetzung der Schaffung alternativer Naherholungsflächen als Wohnbaufläche **geeignet.**

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: ○

- Sandiger Lehm der Niederterrasse (Bodenfunktion mittel)

### Grund- und Oberflächenwasser: ○

- WSG Zone III B, keine erhöhte Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers.
- Mäßig naturnaher Bachgraben am Böschungsfuß

### Klima und Luft: -

- Einströmungsbereich des Elztäler Bergwinds in die Siedlungsflächen. Bei Bebauung hohes Risiko der Barrierewirkung gegenüber Luftaustauschprozessen.

### Arten- und Biotope: ○

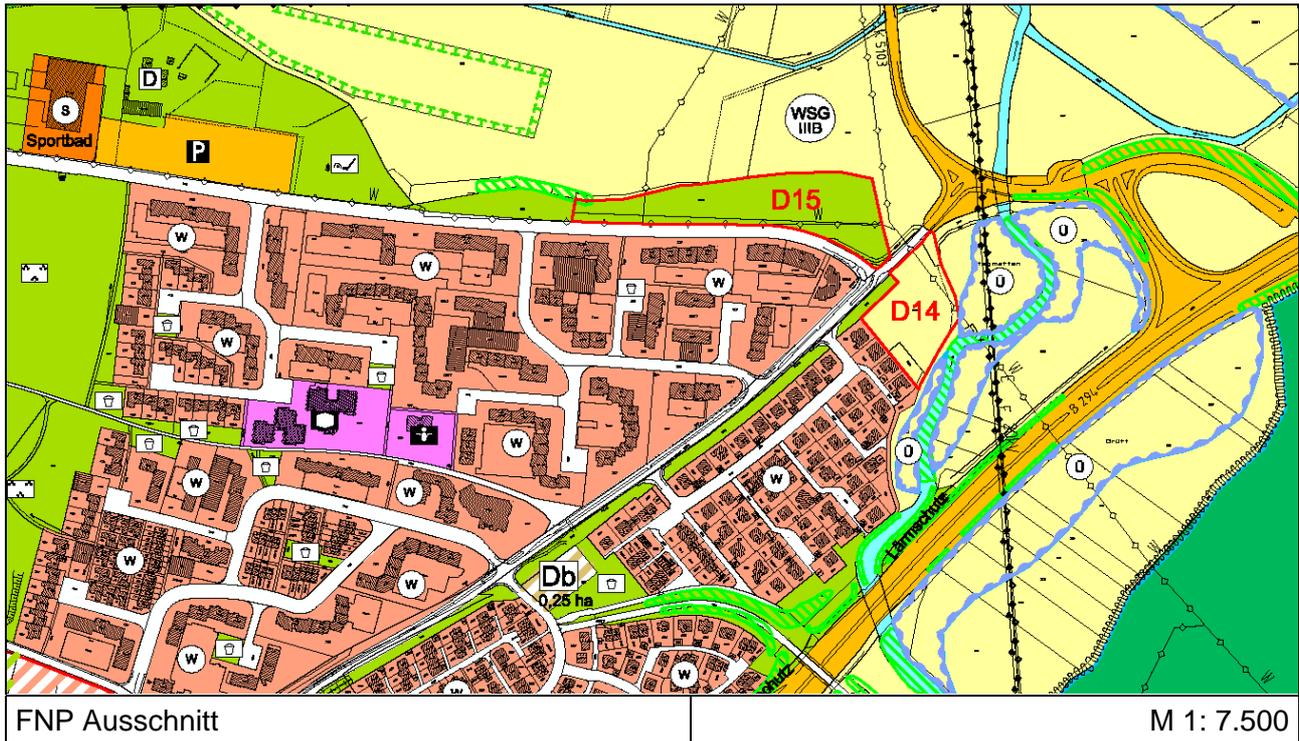
- Feldgehölzhecken sind Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit. Biotopkomplex mit den Wiesen und Gräben der Weihmatten.

### Landschaftsbild: -

- Wertvolles Landschaftsbild: gut eingegrünter Ortsrand. Durchgeh. straßenbegleit. Platanenallee. Parkartige bedeutende Naherholungsfläche.

### Landschaftsplanerische Bewertung:

- Lage im klimatisch sensiblen Einströmungsbereich des Elztäler Bergwinds
- intakte Eingrünung des Ortsrandes mit wichtiger Funktion für die Wohnumfelderholung **bedingt geeignet.**



### Konfliktanalyse

- Gebiet war im bestehenden FNP als Grünfläche dargestellt und wird intensiv als Naherholungsfläche (parkartige Gestaltung) genutzt.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht spricht gegen die Bebauung die Funktion der Fläche für das Klima (Elztäler Bergwind) sowie die große Bedeutung für das Landschaftsbild.
- Der nordöstliche Bereich der Wohnbaufläche tangiert den Regionalen Grünzug.
- Immissionen und Nutzungskonflikte durch die Nähe zur B 294 und K 5103
- Es ist ein archäologisches Kulturdenkmal (Römischer Verhüttungsplatz) betroffen.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b
- städtebaulich besteht ein Potenzial zur Ortsrandaufwertung

### Abwägung/Lösungsansatz

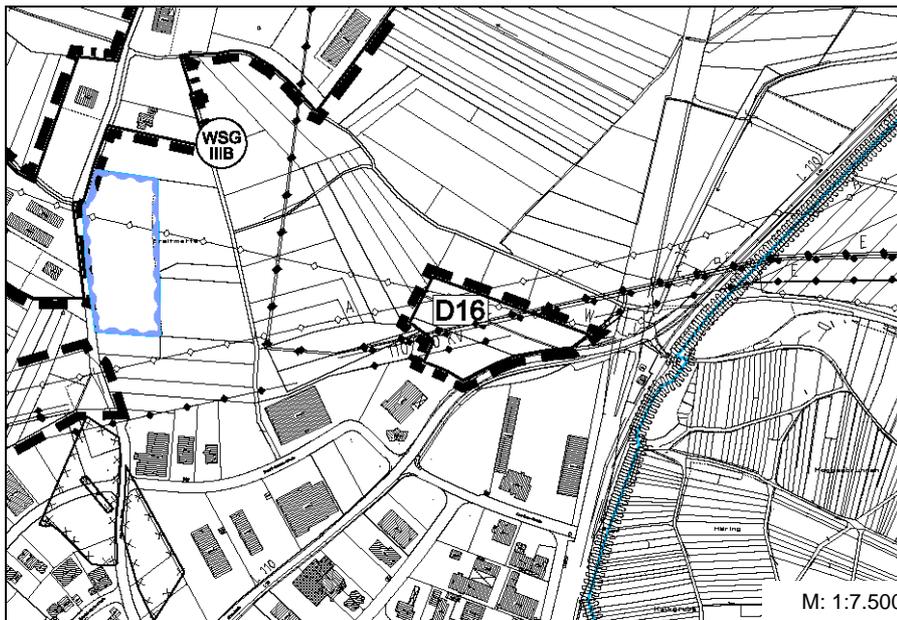
- Aufgrund der großen Bedeutung als Naherholungsfläche, den Eingriffen in Natur und Landschaft sowie des begrenzten Bedarfs an Wohnbauflächen wird auf die Darstellung als Wohnbaufläche verzichtet.

### Abwägungsergebnis

- Darstellung als Grünfläche in einer Größe von 1,5 ha

# D 16 „Nesselmaten“ (Geringfeldele Nord)

Gemeinde Denzlingen



## FNP-Darstellung:

- **bisher:** Landwirtschaft
- **möglich:** gewerbliche Baufläche

## Flächendaten:

- Größe: 0,95 ha
- Lage: zwischen L 110, Bahntrasse und Gewerbegebiet Geringfeldele
- Topographie: eben
- Nutzung: Landwirtschaft

## Rechtliche Vorgaben:

- Abstandsbereich Hochspannungsleitungen und Hauptabwasserkanal
- WSG Zone III b
- Lage im Flurneuerungsverfahren B 3

## Stadtplanerische Kriterien

### Standortgunst: +

- Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet
- verkehrsgünstige Lage nahe an der L 110
- günstige Lage für Erweiterungsmöglichkeiten der bereits ansässigen Gewerbebetriebe

### Erschließbarkeit: +

- Gebiet ist bereits durch die L 110 erschlossen, weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant.

### Ver- und Entsorgung: 0

- SW-Anschluss mit Zustimmung Abwasserzweckverband an Verbandssammler möglich
- RW-Rückhaltung / Behandlung erforderlich
- Anschluss Wasserversorgung mit Zustimmung des Wasserversorgungsverbandes Mauracher Berg an Verbandsleitung möglich
- Technische Infrastruktur ist bedingt aufwendig

### Nutzungskonflikte / Immissionen: -

- eingeschränkte Nutzung durch Hochspannungsleitungen und Hauptabwassersammler

### Ortsbild: 0

- Fortführung des bestehenden Gewerbegebiets
- städtebauliche Arrondierung

## Stadtplanerische Bewertung:

- Unter dem Vorbehalt der eingeschränkten Nutzbarkeit im Bereich der Hochspannungsleitungen und des Hauptabwassersammlers ist das Gebiet insbesondere für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe **geeignet**.

## Landschaftsökologische Kriterien

### Boden: 0

- Auelehm (hohe Bodenfunktion)

### Grund- und Oberflächenwasser: +

- Keine besondere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers
- WSG Zone III b
- Bach „Schwan“ nördlich in 40 m Entfernung

### Klima und Luft: +

- Lage am Rand des Einflussbereichs des „Eltzaler Bergwindes“ ohne siedlungsklimatische Funktion

### Arten- und Biotope: +

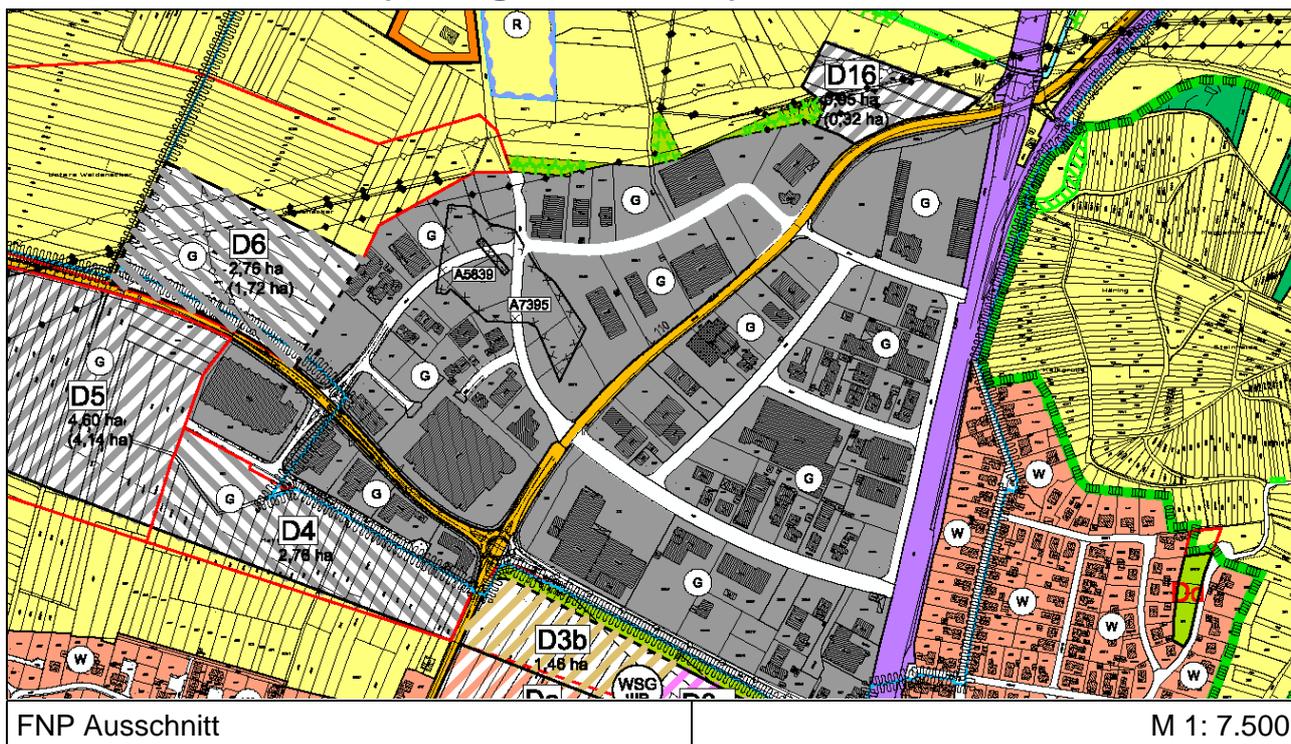
- nachrangige Lebensraumfunktion, da rein ackerbaulich genutzte Fläche
- strukturreicher Bach „Schwan“ nördlich in 40 m Entfernung

### Landschaftsbild: +

- Vorbelastung des Landschaftsbilds durch Freileitungen
- fehlende Strukturelemente
- insgesamt geringer Eingriff in das Landschaftsbild

## Landschaftsplanerische Bewertung:

- aufgrund der geringen Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter: **geeignet**



## Konfliktanalyse

- Eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund der durch das Gebiet verlaufenden Hochspannungsleitungen und Hauptabwassersammler.
- Aus landschaftsökologischer Sicht sprechen die sehr hohen Bodenfunktionen gegen eine Bebauung.
- Lage in der Wasserschutzgebietszone III b
- möglicherweise durch historischen Bergbau belastete Fläche

## Abwägung/Lösungsansatz

- Die über der Fläche verlaufenden Hochspannungsleitungen und Abwasserleitungen können nicht bzw. nur mit einem sehr hohen Aufwand verlegt werden. Die tangierten Flächen (Bereich der Leitung plus Schutzstreifen) sind deshalb nur sehr eingeschränkt nutzbar (z.B. als Lagerfläche), sodass sie in der Flächenbilanzierung nur mit 25 % der Fläche angerechnet werden.
- Die Fläche dient ansässigen Gewerbebetrieben zur Erweiterung ihrer Betriebe. Diese Betriebe benötigen insbesondere Lagerflächen, die auch unter den Hochspannungsleitungen realisiert werden können.
- Die Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut Boden können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.
- Die Vorgaben der Wasserschutzgebietszone III b sind zu beachten.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Gebiet hinsichtlich potenzieller Bodenverunreinigungen zu prüfen.

## Abwägungsergebnis

- Darstellung als gewerbliche Baufläche in einer Größe von 0,95 ha (Anrechnung nur zu 0,32 ha, da Teilflächen, die von Leitungen tangiert werden, nur zu 25 % angerechnet werden.)

## Kurzsteckbriefe

Die folgenden Steckbriefe beschreiben Gebiete, deren Bestandsnutzung von den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans abweicht bzw. Nutzungsänderungen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung.

### 1 Denzlingen

Steckbrief „D a“ ist entfallen.

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:5.000</b>
<b>Fläche:</b>	<b>Bolzplatz Heidach I</b>	<b>D b</b>
bisherige Darstellung im FNP:	Grünfläche	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Bebauungsplan „Heidach I“, Grünfläche Spielplatz	
FNP-Darstellung Offenlage:	gemischte Baufläche (potentielle Entwicklungsfläche für Einzelhandel Kauftreff)	
Planungsanlass:	Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes und eines potentiellen Entwicklungsbedarfes soll im Bereich Kauftreff eine Teilfläche von ca. 0,25 ha zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung der Baugebiete „Grüner Weg“ und „Heidach“ dargestellt werden.	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:5.000</b>
<b>Fläche:</b>	<b>Reduzierung Friedhofserweiterung</b>	<b>D c</b>
bisherige Darstellung im FNP:	Grünfläche Friedhof	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Außenbereich	
FNP-Darstellung Offenlage:	Landwirtschaft	
Planungsanlass:	Aufgrund ausreichender Reservflächen für die Erweiterung des bestehenden Friedhofs soll auf das Gebiet verzichtet und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden (3,5 ha).	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:5.000</b>
<b>Fläche: Brestenbergstraße Nord</b>	<b>D d</b>	
bisherige Darstellung im FNP:	Grünfläche	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Bebauungsplan „Siedlung“, private Grünfläche	
FNP-Darstellung Frühzeitige Beteiligung:	Wohnbaufläche	
FNP-Darstellung Offenlage:	Grünfläche	
Anmerkungen:	<p>Aufgrund der erheblichen Einwendungen und dem Verlust an innerörtlichen Grünflächen wird auf die Darstellung als Wohnbaufläche verzichtet. Das Gebiet wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ als Grünfläche dargestellt. (0,2 ha)</p>	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>o. M.</b>
<b>Fläche: Äußerer Untergraben Süd</b>	<b>D e</b>	
bisherige Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Außenbereich	
FNP-Darstellung Frühzeitige Beteiligung:	gemischte Baufläche	
FNP-Darstellung Offenlage:	Wohnbaufläche	
Anmerkungen:	<p>Aufgrund der erheblichen Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird auf die Umwandlung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche verzichtet.</p>	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:5.000</b>
<b>Fläche: Pfaffenstauden (Berliner Str.)</b>	<b>D f</b>	
bisherige Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Bebauungsplan „Seidenfäden“, Wohnbaufläche	
FNP-Darstellung Offenlage:	Wohnbaufläche	
Planungsanlass:	Für das Gebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Seidenfäden) vor. Da die Fläche noch nicht bebaut ist, geht sie in die Flächenbilanz ein (1,0 ha) und wird daher als Kurzsteckbrief erfasst.	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:10.000</b>
<b>Fläche: Luckhauften</b>	<b>D g</b>	
bisherige Darstellung im FNP:	Grünfläche Gärtnerei	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Außenbereich	
FNP-Darstellung Frühzeitige Beteiligung:	Landwirtschaft	
FNP-Darstellung Offenlage:	Grünfläche Gärtnerei	
Anmerkungen:	Um eine Wertminderung der Grundstücke zu vermeiden (Bodenrichtwertkarte) wird an der Darstellung als Grünfläche Gärtnerei festgehalten. In dem Bereich liegt ein archäologisches Kulturdenkmal (Nr. 5 Siedlung/Verhüttungsplatz, römisch/mittelalterlich)	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:5.000</b>
<b>Fläche: Marchstraße</b>	<b>D h</b>	
bisherige Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Innenbereich	
FNP-Darstellung Offenlage:	Wohnbaufläche	
Planungsanlass:	An der Darstellung als Wohnbaufläche soll festgehalten werden. Da die Fläche noch nicht bebaut ist, geht sie in die Flächenbilanz ein (0,7 ha) und wird daher als Kurzsteckbrief erfasst.	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:5.000</b>
<b>Fläche: Theodor-Heuss-Platz</b>	<b>D i</b>	
bisherige Darstellung im FNP:	gemischte Baufläche	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Bebauungsplan „Kleinfeldede“, gemischte Baufläche	
FNP-Darstellung Offenlage:	gemischte Baufläche	
Planungsanlass:	Für das Gebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Kleinfeldede) vor. Da die Fläche noch nicht bebaut ist, geht sie in die Flächenbilanz ein (0,5 ha).	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:5.000</b>
<b>Fläche: Mattenbühl, 2.BA</b>	<b>D j</b>	
bisherige Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche	
planungsrechtliche Voraussetzungen	Innenbereich	
FNP-Darstellung Offenlage:	Wohnbaufläche	
Planungsanlass:	Das Gebiet wird von einem Bebauungsplan (Mattenbühl) umschlossen und liegt im Innenbereich. Da die Fläche noch nicht bebaut ist, geht sie in die Flächenbilanz ein (0,81 ha).	

<b>Gemeinde: Denzlingen</b>		<b>1:10.000</b>
<b>Fläche: Unterer Brühl</b>	<b>D k</b>	
bisherige Darstellung im FNP:	Landwirtschaft	
planungsrechtliche Voraussetzungen	rechtskräftiger Bebauungsplan „Unterer Brühl“, Sondergebiet Landwirtschaft	
FNP-Darstellung Offenlage:	Sonderbaufläche Landwirtschaft	
Planungsanlass:	Anpassung des FNP an den rechtskräftigen Bebauungsplan („Unterer Brühl“) (7,8 ha).	