

Gemeinde Denkendorf, Landkreis Esslingen

**Bebauungsplan "Nördlich Furtstraße" (Nr. 187)
im beschleunigten Verfahren nach § 13 A BauGB
und Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 01.12.2008, geändert: 11.12.2009 / 01.02.2010

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt

- im Osten durch den Finkenweg (Teilfläche) sowie die Grundstücke Flst.Nr. 1084, 1100, 1101, 1102
- im Süden durch die Furtstraße sowie die Grundstücke Flst.Nr. 541/2, 541/1, 537
- im Westen durch die Grundstücke Flst.Nr. 540/1, 541/2, 541, 542
- im Norden durch die Grundstücke Flst.Nr. 539, 556, 1134, 1133, 1132/1 (Teilfläche), 1128, 1124, 1072/4.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1,1 ha.

2. Allgemeines

2.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die Bedeutung der innerörtlichen Grünbereiche für das Ortsbild, Klima und Ökologie und für die Fernwirkung der Hanglagen herausgestellt. Mit dem Feststellungsbeschluss der Fortschreibung des Flächennutzungsplans war auch das Ziel der grundsätzlichen Erhaltung und Sicherung dieser Grünbereiche verbunden. Gleichwohl wurde die Möglichkeit zu ihrer Ausformung durch eine Bebauung im Zuge von Bebauungsplanverfahren offen gehalten. Insbesondere ist eine behutsame bauliche Nachverdichtung denkbar, wo die Fahrerschließung gegeben ist. In seiner Sitzung am 02.07.2007 zur Ausformung des Grünbereichs nördlich der Furtstraße kam der Gemeinderat zu folgendem Beratungsergebnis:

- Eine Bebauung auf Flst.Nr. 539/1 (Baufenster A) östlich der privaten Stichstraße zur REHA-Einrichtung (Baufenster B) wurde für möglich erachtet. Eine entsprechende Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Einzelhäusern wurde grundsätzlich positiv beschieden.
- Aufgrund der vorhandenen Erschließung wurde eine Bebauung oberhalb der Furtstraße für denkbar erachtet.

2.2 Anlass für die Planung

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat in seiner Sitzung am 23.07.2007 der geplanten Überbauung des Grundstücks FlSt.Nr. 539/1 mit vier freistehenden Einzelhäusern auf der Grundlage von § 34 BauGB zugestimmt.

Mit Schreiben vom 11.12.2007 teilte das Landratsamt Esslingen der Gemeinde seine Bedenken mit, die Einfügung der Bebauung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB zu bestätigen. Mit der

Zulassung des Bauvorhabens könnten Nachfolgeanträge für eine Überbauung der Nachbargrundstücke nicht mehr verhindert werden. Die dadurch entstehenden städtebauliche Spannungen ließen sich nur mittels eines Bebauungsplans planerisch bewältigen.

In seiner Sitzung am 07.04.2008 stimmte der Gemeinderat auf Antrag der Verwaltung der Aufstellung eines Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung des innerörtlichen Grünbereichs nördlich der Furtstraße zu.

2.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats für den Bebauungsplan datiert vom 07.04.2008. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen vor, weil es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, und die anrechenbare Grundfläche unterhalb der Grenze von 20.000 qm liegt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend, d.h Wegfall der Umweltprüfung und Wegfall der Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

2.4 Zur Abgrenzung des Plangebiets

Für den Bereich südlich der Gebäude Löcherhaldenstraße 36 - 42 besteht kein Regelungsbedarf, da im qualifizierten Bebauungsplan "Löcherhalde" vom 12.07.1963 mit Änderung vom 28.08.1970 keine Bebauung möglich ist. Der Bereich südlich des Gebäudes Furtstraße 53 wird in den Geltungsbereich einbezogen, um dort das städtebauliche Konzept umzusetzen (Bauen in der 2. Reihe). Die westlich an das geplante Bauvorhaben auf Flst.Nr. 539/1 (Baufenster A) angrenzende Grundstück Flst.Nr. 540/2 (REHA-Einrichtung, Baufenster B) wird in den Geltungsbereich einbezogen, um die im Zuge des Bauvorhabens A geplante Parkierung planungsrechtlich zu ermöglichen. Maßgeblich ist die im Planteil festgesetzte Grenze des Geltungsbereichs.

2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

2.5.1 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 10.07.2008, sind im Plangebiet dargestellt:

- Wohnbauflächen - Bestand -
- Gemischte Baufläche - Bestand - (Randbebauung an der Furtstraße)
- Einrichtung für gesundheitliche Zwecke (REHA)
- Private Grünfläche geplant, Ausformung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
- Fläche mit Verdacht auf Ablagerung, Altlast (im Bereich REHA)

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Insbesondere ist die Entwicklung des geplanten Besonderen Wohngebiets (WB) aus einer im FNP als gemischte Baufläche - M - dargestellten Fläche zulässig, solange - wie im vorliegenden Bebauungsplan - die Grundzüge der Planung dadurch nicht verletzt werden. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan - Entwurf - vom 12.03.2007 sind im Plangebiet Wohnbauflächen - Bestand - dargestellt. Eine innerörtliche Grünflächenvernetzung wird empfohlen.

2.5.3 Bebauungspläne und sonstige planungs- und bauordnungsrechtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt größtenteils im unbepannten Innenbereich. Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt im Norden an den Bebauungsplan-Änderung "Löcherhalde" vom 28.08.1970. Der Geltungsbereich des Plangebietes überdeckt und ersetzt den westlich des Fußwegs FlSt.Nr. 1109/1 gelegenen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Löcherhalde" vom

12.07.1963. Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Plangebietes an den unbeplanten Innenbereich.

2.6 Charakterisierung des Planungsgebietes

Lage, Bebauung, Nutzung, Grüner Innenbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsmitte von Denkendorf zwischen der Furtstraße im Süden und der Löcherhaldenstraße im Norden. Die Furtstraße sowie die im Südwesten angrenzende Wohnbebauung rahmen den Geltungsbereich im Süden ein. Im Nordwesten und im Norden bilden eine teils giebel-, teils traufständig zum Hang angelegte, max. zweigeschossige Einzelhausbebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung, die über die Löcherhaldenstraße und den Finkenweg erschlossen wird, sowie die alte Sporthalle die räumliche Grenze. An die Geltungsbereichsgrenze im Osten grenzt wieder die hangparallele Einzelhauswohnbebauung an, die durch einen Grünkeil mit privaten Gärten getrennt wird. Der Grünkeil läuft im Plangebiet aus.

Im Süden wird das Plangebiet von einer dörflich geprägten, traufständigen Straßenrandbebauung an der Furtstraße bestimmt. Ursprünglich von einer Mischung aus Landwirtschaft, Handwerk und Wohnen geprägt, weist das Gebiet an der Furtstraße mittlerweile vorwiegend Wohnnutzung auf, die sich auch östlich und westlich des Plangebiets fortsetzt. Die ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäude(teile) wie Scheunen, Werkstätten etc. wurden größtenteils zu Garagen, Lagerflächen und zu Wohnzwecken umfunktioniert. Die Erdgeschosszone greift auf der Gebäudenordseite in den Hang ein (schwierige Belichtung), auf der Straßenseite werden die verkehrsbedingten Immissionswerte für ein WA deutlich überschritten.

Im Rückraum liegen zwei Wohngebäude im Hang. Im westlichen Teil des Plangebiets dominiert das großvolumige Gebäude der REHA-Einrichtung.

Erschließung

Die Fahrerschließung des Plangebiets erfolgt im Süden direkt über die Furtstraße sowie den Finkenweg (Grundstück Furtstraße 53). Eine an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene, private Stichstraße, die in die Furtstraße einmündet, erschließt den Rückraum des Plangebiets.

Topografie

Das Plangebiet weist ein in etwa gleichmäßiges Gefälle von Nord nach Süd von max. ca. 18 m auf.

3. Städtebauliches Konzept

Das Konzept geht von einer Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen städtebaulichen Struktur aus. Eine zweite Bauzeile nördlich der Straßenrandbebauung an der Furtstraße führt die östlich des Fußwegs angelegte Zweireihigkeit fort. Sie geht über in eine quer zum Hang angelegte Wohnanlage östlich der privaten Stichstraße in der Mitte des Plangebiets.

Die Wohnanlage grenzt den von Osten ankommenden grünen Innenbereich räumlich ab. Dieser soll in seinem Charakter beibehalten werden. Am Ende der privaten Stichstraße ist ein Parkplatz mit privaten Stellplätzen geplant, der von der Furtstraße (FSt.Nr. 540/2, Überfahrtsrecht) angefahren werden kann. Die Parkieranlage dient sowohl der geplanten Neubebauung auf Flst.Nr. 539/1 als auch der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze der REHA-Einrichtung.

4. Bebauungsplanentwurf

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet im grünen Innenbereich

Im Rückraum des Plangebiets (WA 1) ist eine aufgelockerte Wohnnutzung im Grünen geplant. Demgemäß werden dort die Bauflächen (Bestand und Planung) als Allgemeines Wohngebiet fest-

gesetzt.

Die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke (Platzbedarf, Besucherandrang, Abend- und Nachtbetrieb) sowie die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Platzbedarf, Gewerbeverkehr) und Tankstellen (Lärm, Geruch, Schadstoffemissionen, ggf. Nachtbetrieb) werden auf Grund des zu erwartenden Flächenbedarfs und des potenziellen Störcharakters generell ausgeschlossen.

Die REHA-Einrichtung soll erhalten bleiben, sie ist im allgemeinen Wohngebiet zulässig (WA 2).

4.1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Mit der Festsetzung der Obergrenze von zwei Wohnungen je Grundstück im WA 1 soll die Entstehung von Mehrfamilienwohnhäusern im grünen Binnenraum mit ihren zu erwartenden, negativen Folgen (höherer Versiegelungsgrad, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Parkierungsdruck im öffentlichen Straßenraum) verhindert werden.

4.1.3 Besonderes Wohngebiet an der Furtstraße

Entsprechend dem zu erhaltenden, gemischten Nutzungscharakter entlang der Furtstraße als traditioneller Dorfstraße mit der dominierenden Wohnnutzung und nachrangigen gewerblichen Nutzungen (Handwerk, Dienstleistung) wird an der Furtstraße ein ca. 18 m bis 23 m breiter Streifen als Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel der Erhaltung der besonderen Eigenart des Gebiets, nämlich der Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Sie will damit die Lebendigkeit des Innerorts erhalten und einer Verödung des Gebiets entgegenwirken. Vorrang soll die Stärkung und Entwicklung des innerörtlichen Wohnens besitzen. Daneben sollen auch wohnverträgliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Existenzgründer, Nebenerwerb etc.) angesiedelt werden können, insbesondere sollen vorhandene Betriebe und Nutzungen Bestandsschutz genießen.

Die Erhaltung des Wohnens als Hauptnutzung entspricht der gemeindlichen Zielsetzung. Damit soll insbesondere der Ortskern als Wohnstandort gestärkt werden (kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen, Fußläufigkeit, Vermeidung unnötiger PKW-Fahrten, kostengünstige Nutzung der vorhandenen Verkehrs- und technischen Infrastruktur). Zudem sollen Eingriffe in Außenbereichsflächen zur Entwicklung neuer Baugebiete vermieden werden.

Das weitgehend überbaute Gebiet kann somit entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung entwickelt werden.

Die ausnahmsweise zulässige, eher großflächige Nutzung "Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung" wird ausgeschlossen, da ihr potenziell zu erwartender Flächenbedarf die vorhandene Grundstücksstruktur überfordert und diese Nutzungsarten dem erwünschten Vorrang der Wohnnutzung widersprechen. Nutzungsausschlüsse werden auch für die potenziell das Wohnen störenden Vergnügungsstätten (Lärm, Nachtbetrieb, ggf. Störung der öffentlichen Ordnung, Image) und Tankstellen (Lärm, Geruch, Schadstoffemissionen, ggf. Nachtbetrieb) getroffen..

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

WA 1: mit der Festsetzung von Obergrenzen für die Grundflächen der baulichen Anlagen und von Gebäudehöhen (Trauf-, Firsthöhe), die auf den im Plan festgesetzten, für jedes Baufeld entsprechend der Topographie gesondert bestimmten, Bezugshöhen aufbauen, und die sich an der Bestandsbebauung orientieren, wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Struktur der durchgrünten, kleinteiligen Einzelhausbebauung zusammen mit den teilweise großen Grundstücken zu erhalten und zu sichern.

Auf die Festsetzung der GFZ wird verzichtet. Die BauNVO läßt zu, dass Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen (Dach, Untergeschoss) nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. Damit drückt eine im Plan festgesetzte GFZ das später tatsächlich realisierte Maß der Nutzung nur noch unvollständig aus. Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ sowie der Trauf- und Firsthöhen zusammen mit der Obergrenze für die Dachneigung und der Bauweise ist hinreichend für die Bestimmung des zulässigen Baukörpervolumensmaßes der Nutzung.

WA 2: Die Festsetzungen zur GRZ und die Gebäudehöhen sichern den Bestand.

4.2.2 Besonderes Wohngebiet

Das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und den im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (Trauf-, Firsthöhe) orientiert sich weitgehend am Bestand, dient dessen Sicherung und Entwicklung und entspricht damit der städtebaulichen Zielsetzung. Eine Schlechterstellung der Eigentümer gegenüber dem Status Quo soll grundsätzlich vermieden werden. Die Obergrenze in § 17 (1) BauNVO von GRZ 0,6 wird eingehalten.

Die im Plan festgesetzten Höhen für die Gebäude (Trauf- und Firsthöhe) entsprechen weitgehend dem Bestand. Die festgesetzten Traufhöhe von 7,5 m und Firsthöhe von 13,0 m lassen jeweils die Unterbringung von zwei Vollgeschossen mit Sockel und Kniestock in Anlehnung an den Bestand zu.

Die Gebäudehöhen werden auf das Fahrbahnniveau der Furtstraße bezogen. Da hier keine Veränderungen geplant und zu erwarten sind, ist die eindeutige Bestimmtheit der Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude gesichert (eine Angabe der Höhe über Normalnull im Plan ist nicht erforderlich).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser im WA 1 folgt der konzeptionellen Intention einer lockeren Bebauung mit im Volumen beschränkten Einzelbaukörpern im Grünen.

Im WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Interesse des Erhalts der aufgelockerten Bebauung und der Kleinkörnigkeit der Baustruktur wird im Besonderen Wohngebiet eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung der Gebäude auf max. 30 m festgesetzt. Dadurch sollen die vorhandene Bebauungsstruktur für die Zukunft gesichert und weiterhin Einblicke in die grünen Innenräume ermöglicht werden. Die Zulässigkeit der einseitigen seitlichen Grenzbebauung entspricht der vorhandenen Struktur und dient der besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke. In der Konsequenz muss dann an vorhandene Grenzbauten angebaut werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im WA bilden die Bestandsbebauung und vorliegende Baugesuche (WA 1) den Maßstab für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Der Grünraum soll nicht zugunsten der Überbaubarkeit von Flächen zurückgedrängt werden.

Das Baufeld im WB nimmt - auch in der Bebauungstiefe - den Gebäudebestand auf.

4.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

4.4.1 Stellplätze und Garagen

Im WA 1, WA 2 und im WB sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und offene Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit ist eine flexible Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in dem bereits dicht bebauten Gebiet möglich.

Die Parkierung wird teilweise jeweils direkt den Erschließungsflächen zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze der geplanten Wohnanlage auf Flst.Nr. 539/1 werden kompakt in der westlich angrenzende Parkierungsanlage untergebracht, die auch dem WA 2 dient. Damit sollen die Belange einer städtebaulich ausreichenden und geordneten Parkierung und der Schonung des grünen Innenraums gewahrt werden. Ziel ist, das Plangebiet - insbesondere zum grünen Innenbereich hin - möglichst frei von PKWs und Parkierungsflächen zu halten.

4.4.2 Nebenanlagen

Mit der Möglichkeit, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in begrenztem Umfang Nebenanlagen zu errichten, wird zum einem der lokalen Nutzungstradition Rechnung getragen, zum anderen dient sie der Attraktivierung des unmittelbaren Wohnumfeldes und schafft damit zusätzliche Anreize, im Ort zu wohnen.

4.5 Private Grünfläche, Begrünung der Grundstücke

Die Festsetzung einer Privaten Grünfläche im Binnenraum nimmt eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans auf, die starke Durchgrünung des Plangebiets für das Wohnen im Ortskern zu sichern.

Ihre Festsetzung dient der Sicherung der klimatischen und ökologischen Funktion dieser Gartenflächen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Biotopvernetzung etc.) sowie der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes. Sie stellt das qualitativ hochwertige Wohnumfeld in der bebauten Ortslage von Denkendorf sicher.

Die Private Grünfläche zielt darauf ab, die schützenswerten grünen Innenbereiche zu erhalten. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft reduzieren sich deshalb auf die potenziellen Baulücken im Bereich der Straßenrandbebauung und auf eine maßvolle Ergänzung der Bestandsbebauung im Binnenraum. Mit der Schaffung attraktiver Wohnmöglichkeiten im Sinne der Stärkung des Innenbereichs sollen Eingriffe durch die Entwicklung von Bauland im Außenbereich reduziert, ggf. sogar vermieden werden.

Wirksame grünordnerische Maßnahmen werden ergänzend mit der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken getroffen. Ein Grünordnungsplan sowie Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG sind nicht erforderlich.

4.6 Artenschutz

In ihrem Gutachten "Geplantes Baugebiet "Nördlich Furtstraße" in Denkendorf, Einschätzung zum Artenschutz mit Schwerpunkt europarechtlich geschützter Tierarten und Empfehlungen für das weitere Vorgehen - Vorentwurf" der Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, vom März 2009 kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

"Relevante Verbotstatbestände

Bezüglich der Verbotstatbestände sind im Untersuchungsgebiet vor allem Zugriffsverbote im Sinne der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten. Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG im Sinne einer erheblichen Störung mit Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen sind - auch vor dem . . . Hintergrund der örtlichen Situation und insbesondere der strukturellen Ausstattung im ortsnahen Umfeld

Denkendorfs - sehr unwahrscheinlich.

Rolle von Vorkommenswahrscheinlichkeiten / Erwartungswerten

. . . Bei als "sehr unwahrscheinlich" eingestuften Arten* wird ein Vorkommen letztlich nicht erwartet. Sie können nach Einschätzung der Gutachter im weiteren Verfahren demnach unberücksichtigt bleiben. Diese Vorgehensweise ist mit der zuständigen Naturschutz- bzw. Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Bei den möglicherweise oder wahrscheinlich (und sehr wahrscheinlich) vorkommenden Arten ** handelt es sich größtenteils um weit verbreitete ohne oder mit lediglich geringer Gefährdungsdiskposition und unkritischem Erhaltungszustand in Deutschland bzw. in Baden-Württemberg. Sie sollten im Rahmen einer Potenzialbetrachtung mit Vorkommen angenommen und im Rahmen einer Ausnahme (s.u.) naturschutzrechtlich berücksichtigt werden.

* Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Halsbandschnäpper, Mittelspecht, Wendehals, Nachtkerzenschwärmer, Zauneidechse, siehe Tabelle 1 im Gutachten

** Vorkommen sehr wahrscheinlich: Amsel, Blaumeise, Kohlmeise; Vorkommen wahrscheinlich: Gartenrotschwanz, Girlitz; Vorkommen möglich: Haselmaus, Braunes Langohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Grünspecht, Kleinspecht, Schleiereule, Waldohreule, siehe Tabelle 1 im Gutachten

Weitere Vorgehensweise

Es wird vorgeschlagen, für den B-Plan bzw. die damit in Folge zu verwirklichenden Bauvorhaben eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG zu beantragen und dies mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Gemeinde Denkendorf hat im Rahmen der Bauleitplanung umfangreiche Alternativenprüfungen zur Auswahl der Baugebiete durchgeführt . . . In einer Untersuchung . . . wurden zunächst Planungsprioritäten hinsichtlich regional und landesweit bedeutender Zielarten erarbeitet und eine Liste potenziell vorkommender streng geschützter Arten erstellt . . . Im folgenden Planungsprozess wurden mehrere strukturreiche Streuobst- und Gehölzflächen im Außenbereich aufgrund ihrer potenziellen Bedeutung für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" ausgeschlossen. Außerdem wurde bei der Flächenauswahl das Potenzial für Nahverdichtung in Gänze ausgeschöpft. Auch das hier begutachtete Baugebiet Nördlich Furtstraße wurde im Hinblick auf die Nahverdichtung (Vorrang gegenüber Außenentwicklung) ausgewählt.

Mit dieser umfangreichen Alternativenprüfung ist nach Einschätzung des Gutachters eine wesentliche Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG gegeben.

Für die zu erwartenden Arten ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen aufgrund ihrer noch weiten Verbreitung, ihres geringen Gefährdungsgrades und / oder des noch günstigen Erhaltungszustandes in Baden-Württemberg bei Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Damit ist eine weitere Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs. 8 BNatSchG gegeben.

Im Fall von Um- oder Ausbaumaßnahmen bestehender Gebäude ist festzulegen und sind die Bauantragsteller darauf hinzuweisen, dass in diesem Rahmen Vorkommen gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten zu prüfen und jene ggf. über bestimmte Maßnahmen zu berücksichtigen sind (insbesondere Schleiereule, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus).

Im Rahmen des B-Plans ist die planungsrechtliche Festsetzung einer Freifläche vorgesehen, für die bislang keine planungsrechtliche Sicherung vorliegt. Für die Kompensation des potenziellen Verlusts einzelner Baumquartiere kann die Aufhängung mehrerer geeigneter Fledermausnistkästen im Gebiet vorgesehen werden. Weitergehende spezifische Maßnahmen werden im rechtlichen Rahmen einer Ausnahme von Seiten der Gutachter nicht als erforderlich angesehen.

Soweit die zuständige Naturschutz- bzw. Genehmigungsbehörde eine abweichende Auffassung

vertritt, ist ggf. der im Weiteren notwendige Untersuchungsbedarf mit dieser abzustimmen."

Damit sind Festsetzungen zum Artenschutz im Bebauungsplan nicht zu treffen. In den Hinweisen zum Textteil wird auf die Prüfpflicht im Rahmen des Bauantragsverfahrens und zur Empfehlung der Aufhängung von Fledermauskästen hingewiesen.

4.7 Landschaftsplanerische Belange

Für die erforderliche Abwägung der landschaftsplanerischen Belange wurde die Stellungnahme "Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nördlich Furtstraße" durch das Büro Schmelzer und Friedemann, Planungsgruppe Landschaftsarchitektur und Ökologie, Ostfildern, vom 20.02.2009, aktualisiert am 25.01.2010, erarbeitet.

4.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Süden von der stark befahrenen Furtstraße begrenzt. In der Verkehrsuntersuchung vom Sept. 2005 (siehe Ziff. 7.2) wird ein Verkehrsaufkommen auf Höhe des Plangebiets bis zum Jahr 2020 von ca. 9.920 KFZ/24h prognostiziert. Gegenüber dem Status quo im April 2005 (Verkehrszählung) bedeutet dies eine Steigerung um ca. 18,8%.

Im "Lärminderungsplan Denkendorf" der ACCON GmbH (siehe Ziff. 7.3) wird sowohl eine Tageslärmbelastung (6 - 22 Uhr) als auch eine Nachtlärmbelastung (22 - 6 Uhr) von > 60 dB(A) prognostiziert. Die Lärmbelastung ergibt sich für das Plangebiet aus Flug- und Straßenlärm, wobei der Verkehrslärm bei weitem überwiegt, der Fluglärm als Lärmquelle somit vernachlässigt werden kann.

Bezüglich des Verkehrslärms von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (nachts) im Beurteilungspegel Status Quo 2000 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA Lärm (VDI 2058) für das Besondere Wohngebiet an der Furtstraße - nachts 45 dB(A), Überschreitung > 10, < 15 dB(A) - und für das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet - nachts 40 dB(A), Überschreitung > 10, < 15 dB(A) - festgestellt. Dies gilt auch für den Beurteilungspegel 2010 + x; hier ergeben sich ebenfalls Überschreitungen von > 10, < 15 dB(A) für das Besondere Wohngebiet und > 10, < 15 dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet. Die Tagwerte (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) für das Besondere Wohngebiet und 55 dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet werden nahezu eingehalten.

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB werden deshalb für das gesamte Plangebiet Festsetzungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen; sie erfordern bei Neubauten bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung in Form passiver Lärmschutzmaßnahmen wie dem Einbau von Fenstern der Lärmschutzklasse III. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle und -wände), sind an der Lärmquelle, d.h. entlang der Furtstraße nicht möglich. Die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen reichen aus.

Für die o.g. passiven Lärmschutzmaßnahmen ist der Nachweis der Umsetzung jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens / Bauanzeigeverfahrens zu erbringen.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der östlichen An- und Abflugfläche des Flughafens Stuttgart und unterliegt dabei einem fluglärmbedingten Dauerschallpegel tags von ca. 57 dB(A) nach Maßgabe der DIN 45643 (siehe nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan). Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Besonderes Wohngebiet (60 dB (A)) werden damit deutlich unterschritten, die für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB (A)) knapp überschritten. Die o.g. passiven Lärmschutzmaßnahmen reichen aus.

Laut "Lärminderungsplan Denkendorf", Fluglärm tags (6.00 - 22.00 Uhr) liegt das Planungsge-

biet sowohl beim Beurteilungspegel Status quo als auch beim Beurteilungspegel Prognose 2010 + x mit jeweils $> 45 > 50$ dB(A) deutlich unter den zulässigen Tagwerten für Besondere und Allgemeine Wohngebiete von 60 bzw. 55 dB(A).

Bezüglich der Nachtwerte bleibt festzuhalten: der Beurteilungspegel Status quo = $> 40 > 45$ dB(A), Beurteilungspegel Prognose 2010 + x = $> 40 > 45$ dB(A). Hier werden die zulässigen Orientierungswerte nicht bzw. nur knapp überschritten. Eine Erhöhung der Lärmbelastung aus Flugbewegungen ist nicht zu erwarten.

Maßgebend für die Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet ist demnach der Verkehrslärm (siehe oben).

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 540/2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Damit sind auch die technische Erschließung (Strom, Medien) und die Wasser- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke gewährleistet.

4.10 Ruhender Verkehr

Stellplatzanlage

Die geplante Stellplatzanlage am Ende der privaten Stichstraße dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze der geplanten Baumaßnahme A sowie dem Parkierungsbedarf der REHA-Einrichtung. Die Anordnung der Parkierung abseits des grünen Innenraums und deren Konzentration zielen darauf ab, den grünen Binnenraum von Störungen zugunsten der Wohnumfeldqualität und der Fauna möglichst frei zu halten.

Stellplatzverpflichtung

Die Zahl der notwendigen Stellplätze regelt die "Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen im Gemeindegebiet" vom 22. April 1996 (rechtskräftig am 25. Juli 1996), die auch für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt. Demnach müssen für Gebäude mit einer Wohnung 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung gilt:

- je Wohnung ab 80 qm: 1,5 Stellplätze je Wohnung
- je Wohnung mit weniger als 80 qm: 1 Stellplatz je Wohnung.

4.11 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Versorgung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich mit Wasser, Gas und Strom sowie die Abwasserentsorgung ist über die vorhandenen Anlagen gesichert.

4.12 Grundwasser

Auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachform

Die vorherrschende Dachform im Plangebiet und seiner unmittelbaren Nachbarschaft ist das Satteldach. Sowohl für die Randbebauung an der Furtstraße, als auch für nördlich davon festgesetzten Baufenster, welche die Lücke in der zweiten Baureihe nördlich der Furtstraße, die östlich und westlich des Plangebiets entstanden ist, schließen sowie für die geplante kleine Wohnanlage, die

als eigenständiges Siedlungselement den grünen Innenraum nach Westen gestalterisch abschließt, wird als Dachform ein Satteldach mit bis zu 45° Dachneigung festgesetzt.

5.2 Sonstige Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften zu Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachdeckung, Zwerchgiebel und Werbeanlagen stellen bewusst nur Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung dar, um einerseits die prägenden Grundmerkmale der traditionellen Bebauung zu wahren und um andererseits neue architektonische Gestaltungsansätze, die sich gleichwohl in den Bestand einfügen, nicht im Vorfeld der Planung zu vereiteln.

In diesem Sinne stellen auch die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grundstücksflächen, Stell-, Lagerplätze und Zufahrten sowie der Grundstückseinfriedigungen die heute gültigen Mindeststandards sicher, insbesondere was die Vermeidung von Versiegelungsflächen (Regulierung des Feuchtigkeitshaushaltes, Grundwasserneubildung, Entlastung der Kanalisation) und die Sicherung der ökologischen Funktion (Grünvernetzung im und außerhalb des Gebietes) der nicht überbauten Grundstücksflächen anbelangt.

6. Maßnahmen

6.1 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz, der Rest ist im Gemeindeeigentum (Verkehrsflächen). Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

6.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Grundsätzliche soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Auf die vorhandene Bebauung wird Rücksicht genommen.

7. Anhang

7.1 Gutachten "Geplantes Baugebiet "Nördlich Furtstraße" in Denkendorf, Einschätzung zum Artenschutz mit Schwerpunkt europarechtlich geschützter Tierarten und Empfehlungen für das weitere Vorgehen - Vorentwurf", Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner, Filderstadt, März 2009

7.2 "Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nördlich Furtstraße", Schmelzer und Friedemann Planungsgruppe Landschaftsarchitektur und Ökologie, Ostfildern, vom 20.02.2009, aktualisiert am 25.01.2010.

7.3 Gutachten "Gemeinde Denkendorf Verkehrsuntersuchung vom Sept. 2005", Büro Stahl + Partner, Ludwigsburg

7.4 Gutachten "Lärminderungsplanung Denkendorf", Fa. ACCON GmbH, München, Juli 2002