GEMEINDE DENKINGEN

ORTSTEIL DENKINGEN

LANDKREIS TUTTLINGEN

Bebauungsplan

>> SULZEN V <<

ENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Planungsziel
3.	Abgrenzung des Plangebietes
4.	Verfahrensweg

Ziffer	Inhalt
5.	**Bestehende Rechtverhältnisse und Bindungen**
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.	**Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung**
7.	**Planungskonzept**
7.1	Art der baulichen Nutzung
7.2	Maß der baulichen Nutzung
7.3	Bauweise
7.4	Verkehr
7.4.1	Verkehrliche Erschließung
7.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.3	Ruhender Verkehr
7.4.4	Fußgängerverkehr
7.4.5	ÖPNV
7.5	Grünordnung
8.	**Ver- und Entsorgung**
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserableitung
8.3	Stromversorgung
8.5	Fernmeldetechnik
8.6	Gasversorgung
8.7	Abfall, Wertstoffe
9.	**Umweltbericht**
10.	**Bodenordnung**
11.	**Geologie**
11.1	Archäologische Denkmalpflege
11.2	Geotechnik
12.	**Örtliche Bauvorschriften**
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Außenantennen und Versorgungen
12.4	Werbeanlagen
13.	**Städtebaulichen Daten**
13.1	Flächenbilanzierung
13.2	Grundflächenzahl
14.	**Zeitliche Realisierung**

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Denkingen beabsichtigt ihre gewerbliche Entwicklung im Bereich >>Sulzen<< voranzubringen.
Der unmittelbare Anlass der Planung leitet sich sowohl aus dem Mangel an gewerblichen Flächen in Denkingen für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe, Aussiedlungen aus dem Ort sowie innerörtlichen Neugründungen ab.

Im bisher bestehenden Gewerbegebiet >>Sulzen IV<< werden derzeit die letzten Baugrundstücke veräußert. Der einzige im Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Fläche enthaltene Bereich ist die Fläche >>Sulzen V<< sowie eine Erweiterungsfläche für die Firma Kauth.

Denkingen ist ein attraktiver Gewerbestandort zwischen Rottweil, Villingen-Schwenningen und Tuttlingen. Im Jahre 2010 waren in Denkingen 580 Beschäftigte zu verzeichnen; in 2016 bereits 870. Bis zum Jahr 2018 stieg diese Zahl weiter auf 948 an. Dies ist eine Steigerung von 63% in nur 8 Jahren. Um hier eine weitere angemessene Steigerung der Zahl der Arbeitsplätze gewährleisten zu können, ist es unumgänglich weitere Gewerbeflächen zu schaffen. Gleichermaßen ist die Fläche je Arbeitsplatz seit Jahren ansteigen. Damit wird auch bei stagnierender Arbeitsplatzzahl künftig mehr Fläche benötigt.

Um die weitere zukunftsorientierte gewerbliche Entwicklung in Denkingen gewährleisten zu können, hat sich der Gemeinderat somit dazu entschlossen, den Bebauungsplan >>Sulzen V<< aufzustellen und eine Satzung für örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

2. PLANUNGSZIEL

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene gewerbliche Entwicklung im Bereich >>Sulzen V<< geschaffen.

Ziel ist, neben der Schaffung von zweckmäßigen Gewerbeflächen, auch die wirtschaftliche und Flächen sparende Erschließung, sowie die gute Einbindung in die bisherige Siedlungsstruktur.

Neben den internen Planungsaufgaben werden an die Planung auch Anforderungen hinsichtlich des angrenzenden Waldes und der weitreichenden freien Flur gestellt.

Gleichermaßen muss die Planung den Übergang zur freien Flur beachten und hier geeignete Eingrünungsmaßnahmen festlegen.

Um bestehende Fachland-Mähwiesen erhalten zu können, hat sich der Gemeinderat in seiner Abwägungsentscheidung dazu entschlossen, dass diese nicht überplant werden sollen und hat nach der frühzeitigen

Beteiligungsphase hier den Geltungsbereich im Westen entsprechend reduziert.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes >>Sulzen V<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind von der Planung tangiert:

1586, 1590, 1628, 10673, 10674, 10676, 10678, 10679, 10681, 10683, 10683, 10684, 10685, 10686, 10687, 10688, 10766, 10767, 10768

4. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat am 10.10.2017 beschlossen, diesen Bebauungsplan für das Gebiet >>Sulzen V<< aufzustellen.
Zum Bebauungsplan wird parallel eine Satzung der örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) und die Behörden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig zu beteiligen. Ebenfalls wurde die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB beschlossen.
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 durchgeführt.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 12.12.2017 durchgeführt. Stellungnahmen konnten bis 21.12.2017 dazu abgegeben werden.
Nachdem die Anregungen aus den beiden frühzeitigen Verfahrensschritten aufgearbeitet wurden, hat sich der Gemeinderat am 28.01.2020 in öffentlicher Sitzung mit ihnen auseinandergesetzt und über sie entschieden. In gleicher Sitzung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften festgestellt und beschlossen, diese nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Gleichermaßen werden die TöB und Behörden davon nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt und ebenfalls um erneute Stellungnahme gebeten.

5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Denkingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen, deren Hauptaufgabe u.a. in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (FNP) liegt.

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (Arbeitsname im FNP: Platten) ausgewiesen. Die geplant Nutzung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Genehmigung der Planung nicht erforderlich.

5.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

An den künftigen Bebauungsplan „Sulzen V“ grenzen folgende Bebauungspläne:

a) BBP „Sulzen IV“

In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung die Ursprüngliche.

6. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Die Planung erstreckt sich über landwirtschaftlich genutzte Flächen am Rande der bisherigen Gewerbeflächen >>Sulzen<<.

Mit der beabsichtigten Nutzungsform stellt die jetzige Planung eine Weiterentwicklung der bisher in diesem Bereich begonnenen gewerblichen Entwicklung dar.
Die bisher angelegten Infrastrukturen für Straßen, Kanal und Wasser bilden die Grundlage für eine gute Einbindung in die vorhandene Ortssituation.

Die Planung greift sowohl auf landwirtschaftliches Grünland als auch Ackerflächen zurück. Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Nadelwald an.

Nachdem ein Teil im Westen des Gebiets als Flachland-Mähwiese kartiert wurde, hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, dass diese hochwertigen Flächen nicht weiter überplant werden sollen.

Damit greift die Planung nur noch in landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen ein.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Industriegebiet entsprechend § 9 BauNVO mit Einschränkungen in der Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
Damit wird sichergestellt, dass die Gewerbe- und Mischbauflächen, die im Einzugsgebiet des künftigen Industriegebiets liegen nicht nachteilig beeinflusst werden.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind im GE „Sulzen V“ zum einen nicht wirtschaftlich darstellbar, zum anderen auch im Mischgebiet möglich. Gleichermaßen gilt dies auch für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hier sind u.a. auch die Verkehrsaufkommen teilweise sehr hoch, so dass eine Gebietsverträglichkeit nicht gewährleistet werden kann.
In gleichem Maße gilt dies auch für Vergnügungsstätten. Hier hat sich der Gemeinderat für einen Ausschluss entschieden, da ein wichtiger Planungsgrundsatz der Erhalt und die Sicherung bestehender Arbeitsplätze ist. Gewerbliche Flächen, die mit Vergnügungsstätten versehen werden, sind für Produktion und Dienstleistung verloren. Gleichermaßen wären solche nicht Gebiet verträglich mit zahlreichen Betriebsleiterwohnungen.

Die Gemeinde setzt mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen ein deutliches Zeichen zur Entwicklung und Stärkung des Gewerbes und der Schaffung bzw. Aufrechterhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat das Regierungspräsidium Freiburg angeregt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel nicht zugelassen werden sollte. Der Gemeinderat konnte der Argumentation des Regierungspräsidiums folgen und hat aus städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Erwägungen heraus diese Nutzungsform als unzulässig definiert. Damit hat der Gemeinderat die Belange des bestehenden örtlichen Einzelhandels sehr hoch gewichtet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Ausformungen künftiger gewerblicher Anlagen entsprechen der im angrenzenden Umfeld bereits realisierten Größenordnung. Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung von neu zu erstellenden Gewerbeanlagen entspricht die Gemeinde den Rahmenvorgaben für eine landschaftsgerechte Übergangsituation zur freien Flur.

Damit wird sichergestellt, dass neu entstehendes Volumen von Baukörpern sich landschaftsgerecht einfügt.

Die im Planbereich festgesetzten Baugrenzen sind so gewählt, dass:

- genügend Spielraum und Flexibilität für Bauwerke verbleiben

- zum Außenbereich ausreichend Flächen für Pflanzmaßnahmen verbleiben

- Gewerbebetriebe kompakt und verdichtet errichtet und somit Flächen eingespart werden können.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen den gewollten ökonomischen Erfordernissen und sorgen gleichermaßen dafür, dass Gewerbebetriebe kompakt und effizient bauen können. Damit können Flächen angepasst werden.

7.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Damit soll den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen ermöglicht werden.

Diese abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist in Gewerbe- und Industriegebieten unbedingt erforderlich, um entsprechende Gebäude zulassen zu können. Damit können insgesamt deutlich kompaktere und damit Flächen sparende Gewerbebetriebe errichtet werden.

7.4 Verkehr

7.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließungssystematik ist am Gesamtkonzept >>Sulzen<< orientiert. Durch den Bau der Straße „Plattenweg“ im bestehenden GE „Sulzen“ ist die weitere Erschließung bereits vorgegeben.

An diese bestehende Straße wird das künftige Gewerbegebiet an den örtlichen Verkehr angeschlossen. Diese „Planstraße A“ führt den Verkehr vom „Plattenweg“ ins Gebiet und bildet gleichzeitig den Lückenschluss zur „Wolf-Hirth-Straße“. Durch die „Planstraße B“ kann eine ringförmige Erschließung des Plangebiets erreicht werden.

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Ausformung und den Parametern der künftigen Straße befasst und hat sich hier dazu entschieden, dass die Straßen eine Breite von 7,0 m haben sollen. Straßenbegleitend ist ein separater Gehweg von 1,5 m vorgesehen

Mit den vorgesehenen Straßenführungen und Straßenparametern kann eine sichere, funktionale Erschließung gewährleistet werden.

7.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die durch die Planung berührten bestehenden landwirtschaftliche Erschließungswege werden durch die Planung dahinreichend berücksichtigt, so dass eine weitere Erschließung gewährleistet ist.

7.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.
In den Örtlichen Bauvorschriften ist die Ausformung der privaten Stellplätze für KFZ in wasserdurchlässiger Bauweise geregelt.

7.4.4 Fußgängerverkehr

Straßenbegleitende Gehwege sind in der Planung mit einer Beriet von 1,5 m vorgesehen und werden an die bestehenden Gehwege im „Plattenweg“ angeschlossen.

7.4.5 ÖPNV

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV ist die Haltestelle „Denkingen, Gewerbegebiet“. In deren Einzugsbereich liegt das Plangebiet nahverkehrstechnisch. Das Landratsamt hat sich im Verfahren dafür ausgesprochen, dass diese beidseitig barrierefrei umgebaut wird. Ein derartiger Umbau würde demnach zu einer systematischen Umsetzung der im Personenbeförderungsgesetz bis 2022 angestrebten Barrierefreiheit beitragen.
Davon würden nicht nur das betreffende Plangebiet, sondern die gesamte Umgebung sowie alle Ein- und Aussteiger an der Haltestelle profitieren.
Gleichermaßen sollte in Erwägung gezogen werden das Gewerbegebiet aufgrund dessen Erweiterung gesondert durch den ÖPNV anzubinden. Dazu bedarf es einer ÖPNV-Nutzungspotentialumfrage, die die Grundalge bildet, um einschätzen zu können, ob eine schlüssige und passgenaue Bedienung des Gewerbegebiets eine entsprechende Inanspruchnahme erfahren würde.

Der Gemeinderat hat sich hier der Angelegenheit angenommen und möchte hier konstruktiv an einer Verbesserung mitarbeiten, hat aber gleichermaßen auch beschlossen, dass entsprechende Maßnahmen außerhalb dieses Verfahrens bearbeitet werden sollen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

8.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt ein Anschluss über die bestehende Wasserleitung im Gewerbegebiet >>Sulzen<< im Bereich des „Plattenwegs“. Eine Ringverbindung zur „Wolf-Hirth-Straße“ ist gleichermaßen geplant.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird ausreichen Kapazität vorgehalten, um das künftige Wohnbaugebiet ausreichend versorgen zu können.

8.2 Abwasserableitung

Das künftige Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Es ist hier geplant, dass das anfallende Schmutzwasser über neu herzustellende Freispiegelkanäle in die bestehenden Ortskanäle eingeleitet.

Dazu wird eine neue Schmutzwasserleitung im Plangebiet errichtet. Das anfallende Schmutzwasser wird dann dem bestehenden Pumpwerk im Bereich der „Wolf-Hirth-Straße“ zugeführt und dann über eine Druckleitung an die bestehende Leitung im GE Sulzen abgegeben.

Das anfallende Regenwasser aus Straßen-, Dach- und Hofflächen wird über separate Regenwasserkanäle in Richtung Norden zum Gewann „Tiefental“ geleitet und dort den neu herzustellenden Reinigungs- und Retentionsflächen zugeführt.

Die Retentions- und Reinigungsanlagen werden als Erdbecken mit Sandfilter geplant. Das gereinigte Wasser wird dann über den bestehenden Entwässerungsgraben zeitverzögert an die Vorflut „Tiefentalbach“ abgegeben.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen werden parallel zum Bebauungsplan-Verfahren mit dem Landratsamt Tuttlingen abgestimmt und anschließend eingereicht.

8.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die Netze BW GmbH, durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz, sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen.

8.4 Fernmeldetechnik

Durch die Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters erfolgt ein Anschluss an das bestehende Fernmeldenetz.

8.5 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Tuttlingen, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Tuttlingen sichergestellt.

9. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Denkingen hat einen Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz in Auftrag gegeben. Das Büro Große-Scharmann, Waldenbuch hat die entsprechenden grünordnerische und artenschutzrechtlichen Leistungen erbracht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag an die Behörden als Anlage zur Begründung versandt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden die entsprechenden Pflanzfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

10. BODENORDNUNG

Die abschnittsweise Realisierung des Plangebietes sichert die Gemeinde durch den Erwerb von erforderlichen Flächen.

11. GEOLOGIE

11.1 Archäologische Denkmalpflege

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten.

Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

11.2 Geotechnik

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Gleichermaßen werden im weiteren Verfahren Probeschürfe erfolgen, um die anstehende Geologie und eventuelle Belastung mit geogenen Schadstoffen zu ermitteln.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat sich im Verfahren geäußert und um Aufnahme des folgenden Hinweises gebeten:

„Das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Opalinuston-, Jurensismergel-, und Posidonienschiefer-Formation aus dem Unter- bis Mitteljura. Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden die Festgesteine durch holozäne Abschwemmmassen überdeckt.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.
Im Ausstrichbereich des Jurensismergel- und Posidonienschifer-Formation ist mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtenwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Büro wird empfohlen.
Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Gutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation vor Errichtung technischer Versickerungsanlagen Abstand genommen werden.
Im Plangebiet befinden sich die Fernwasserversorgungsanlagen des ZV Bodenseewasserversorung (ZVBBW). Es wird davon ausgegangen, dass der ZV am Verfahren beteiligt wurde und die Sicherheitsbestimmungen beachtet werden
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, bei Antreffen von Ölschieferlagen) empfiehlt das LGRB objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro.“

Dieser Hinweis wurde nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt. Mit dieser Flexibilität soll es künftigen Gewerbetreibenden möglich sein, so kompakt und wirtschaftlich wie möglich bauen zu können. Damit kann auch erheblich Grund und Boden eingespart werden.

12.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt. Ausreichende Abstände von 0,5 m bzw. 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Erschließungswegen verhindern eventuelle Konflikte.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den Straßen berücksichtigen.

13. STÄDTEBAULICHE DATEN

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Gewerbegebiet bestehend	**10.100**	**1,01**	**14**
Gewerbegebiet neu	**42.200**	**4,22**	**59**
Straßen, Wege, Gehweg	**8.200**	**0,82**	**11**
PFF 3 - Ortsrandeingrün	**2.300**	**0,23**	**3**
PFF 4 - Retention	**3.300**	**0,33**	**5**
PFF 6 – Verkehrsgrün	**200**	**0,02**	**0**
PFF 7 – öffentl. Grün	**5.200**	**0,52**	**7**
Gesamtfläche	**71.500**	**7,15**	**100**

13.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet GE 0.8

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Denkingen, den 10.10.2017 …….
geändert am 28.01.2020 Rudolf Wuhrer
Bürgermeister

Denkingen, den ……. …….
Rudolf Wuhrer
Bürgermeister