

GEMEINDE DENKNINGEN
LANDKREIS TUTTLINGEN

Bebauungsplan

>> SCHREIEN <<

Begründung

Ziffer	Inhalt
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
5.1	Flächennutzungsplan
5.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.3	Ortsabrundungssatzung
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	Öffentlicher Personalverkehr
7.4.3	Landwirtschaftlicher Verkehr
7.4.4	Ruhender Verkehr
7.4.5	Fußgängerverkehr
8.	Ver- und Entsorgung
8.1	Wasserversorgung
8.2	Abwasserleitung
8.3	Stromversorgung
8.4	Fernmeldetechnik
8.5	Abfall, Wertstoffe
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Archäologische Denkmalpflege
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Einfriedung
12.3	Werbeanlagen
13.	Abwägung (Zusammenfassung)
13.1	Öffentliche Belange
13.2	Private Belange
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
14.2	Grundflächenzahl
15.	Zeitliche Realisierung

1.

ALLGEMEINES

Die Gemeinde Denkingen liegt am Fuße des "Klippenecks" im Landkreis Tuttlingen. Derzeit verfügt die Gemeinde über 2586 Einwohner, bis ins Jahr 2025 wird eine weitere Zunahme der Bevölkerung auf etwa 2700 Einwohner prognostiziert. Die Gemeinde Denkingen zeichnet sich durch ein reges Gesellschafts- und Vereinsleben aus und ist auch ansonsten infrastrukturell recht gut aufgestellt.

Eine Lücke ist hier allerdings in der Grundversorgung mit Lebensmitteln festzustellen. Der Ort verfügt zwar über eine Bäckerei und Metzgerei, die übrigen Grundnahrungsmittel sind jedoch in Denkingen selbst nicht ohne weiteres zu bekommen.

Aus diesem Grunde haben sich der Gemeinderat und die Verwaltung von Denkingen seit Jahren darum bemüht, einen Lebensmittelmarkt im Ort anzusiedeln. Nach langen Bemühungen und Beratungen ist es nun gelungen einen solchen Markt für Denkingen und seine Bewohner zu gewinnen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts schließt die seit Jahren vorhandene Lücke im Bereich der Lebensmittelversorgung und dient der Stärkung der Infrastruktur der Gemeinde. Insbesondere jungen Familien und älteren Mitbürger wird so ein Einkauf in ortsnaher Lage ermöglicht. Der Gemeinderat ist sich dabei auch im Klaren, dass hier eine Einkaufshilfe etwa über MiKaDo für ältere Mitbürger angeboten werden muss. Durch begleitende Maßnahmen, wie z.B. Verlegung der Bushaltestelle und Verbesserung der Anbindung für Fußgänger und Radfahrer soll eine optimale Anbindung an den Ort erfolgen. Die Lage an der Schnittstelle Landstraße L 433 mit der Kreisstraße K 5907 am Rande des Denkinger Gewerbegebiets „Sulzen“ ermöglicht darüber hinaus auch den Pendlern und dem Durchgangsverkehr eine Einkaufsmöglichkeit, und sorgt so für eine Stärkung der bereits vorhandenen Infrastruktur der Gemeinde.

Der Markt selbst soll eine Verkaufsfläche von ca. 775 m² bekommen, mit Nebenflächen werden es dann insgesamt 1014 m² sein. Dazu kommt die Fläche für ca. 80 Parkplätze. Damit ist kein großflächiger Einzelhandel möglich.

2.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Nachdem Denkingen seit Jahren keine eigene Grundversorgung aufweisen kann, ist elementares Planungsziel die Schaffung von Planungsrecht für den Bau eines Lebensmittelmarkts auf den ausgewählten Flächen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat aus diesem Grunde am 14.07.2009 in öffentlicher Sitzung einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan >>Schreiben<< gefasst. Ebenfalls wird eine Satzung für örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO für den Geltungsbereich des Plangebiets aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann für die Gemeinde Denkingen in absehbarer Zeit ein Verbrauchermarkt angesiedelt werden, der die Grundversorgung der Gemeinde übernehmen kann. Dies ist vor allem für ältere und nicht mobile Mitbürger von großer Wichtigkeit und fördert die Lebensqualität aller Bewohner.

Auch in infrastruktureller Hinsicht ist dies ein wichtiger Aspekt zur Erhaltung der Attraktivität des Ortes, des Weiteren steigt auch die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien.

Die Überplanung des Gebiets ist unter volkswirtschaftlichen, sozialen, politischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten für die Gemeinde von großer Bedeutung.

Da der geplante Verbrauchermarkt unter 800 m² (775 m²) Verkehrsfläche bleibt, ist eine Großflächigkeit nicht gegeben. Somit ist ein Raumordnungsverfahren nicht notwendig. Gleichmaßen ist ein Marktanalysegutachten nicht erforderlich.

3.

ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >> Schreiben << sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

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

Folgende Flurstücke werden von der Planung berührt:
9065; 9064; 9066; 9063; 611; 9062

4.

VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Denkingen hat am 14.07.2009 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan >>Schreiben<< aufzustellen und eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebiets zu erlassen.

Nachfolgend wurden vom 04.08.2009 bis 04.09.2009 die Behörden nach § 4 (1) BauGB angehört, und gebeten zur Planung Stellung zu nehmen. Dabei sollen sich die relevanten Fachbehörden im Rahmen des Scoping zum Detaillierungsgrad des Umweltberichts äußern. Parallel dazu wurde die Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 (1) BauGB informiert. Dies geschah im Rahmen einer Abendveranstaltung am 13.08.2009. Dabei sind allerdings keine Bürger erschienen.

Am 22.09.2009 wurde die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen, aufgearbeiteten Stellungnahmen dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Danach wurde in öffentlicher Sitzung der Planentwurf festgestellt und beschlossen, diesen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB hat vom 02.11.2009 bis 04.12.2009 stattgefunden. Parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt.

Die Anregungen und Stellungnahmen wurden gesammelt, aufgearbeitet und dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung am 26.01.2010 vorgelegt.

Nach Beschlussfassung über die Anregungen wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gefasst.

5.

BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

5.1

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Denkingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Spaichingen. Eine zentrale Aufgabe der Verwaltungsgemeinschaft besteht in der Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

5.2

Rechtskräftige Bebauungspläne

An den Bebauungsplan >> Schreiben << grenzen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.3

Ortsabrundungssatzung

Das in die Planung integrierte Firmenareal der Fa. Schwer war bisher über § 34 BauGB legitimiert. Durch die Aufnahme des Firmengeländes in den Bebauungsplan >> Schreiben << wird die Ortsabrundung künftig für diesen Bereich nicht mehr Entscheidungsgrundlage sein.

6.

LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Denkingen in Richtung Gosheim, direkt an der Landstraße L 433.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Ortslage von Denkingen, im Norden durch die Erdauffülldeponie der Gemeinde begrenzt.

Das Plangebiet ist zu etwa einem Drittel bereits gewerblich durch die Fa. Schwer genutzt, der größere Teil des Plangebiets ist als Fettwieselandwirtschaftlich genutzt, ohne besondere Wichtigkeit für die Landwirtschaft zu haben, da die Fläche isoliert und ohne Zusammenhang zu anderen Flächen bewirtschaftet werden muss. Das Plangebiet hat eine Höhendifferenz von ca. 8 m, somit leicht hängig.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet ausgeräumt dar und weist keine markanten, landschaftlich prägende Elemente auf. Schutzgebiete oder Biotope sind von der Planung nicht berührt.

Die vom Landratsamt Tuttingen angeregte artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen der der Umweltprüfung durchgeführt und hat keine Verbotstatbestände ermittelt, damit stehen dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Diese Prüfung ist Anlag der Begründung.

7.

PLANUNGSKONZEPT

7.1

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Darstellungen im Bebauungsplan in "Gewerbegebiet – eingeschränkt" als Art der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Die für den Markt zu Grunde liegende Verkaufsfläche liegt unter 800 m². somit unter der Schwelle der Großflächigkeit. Diese Grenze wird auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen als Obergrenze ausgewiesen.

Die Einschränkungen der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen begründen sich aus den angrenzenden örtlichen Strukturen und der Schutzbedürftigkeit der Nutzer im Einzugsbereich des Plangebiets.

Die Fa. Schwer wird durch die Einschränkungen nicht berührt, da die Legitimation bisher nach § 34 BauGB beurteilt wurden. Dabei mussten diese Belange und Verträglichkeiten bereits beachtet werden.

7.2

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl zur Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung fest.

Die Grundflächenzahl ist so gewählt, dass sowohl die städtebauliche Integration mit der umgebenden Bebauung gewährleistet ist, aber auch den Bedürfnissen der Betreiber des Verbrauchermarkts entsprochen werden kann. Weiter setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich Obergrenzen der Höhenentwicklung fest. Damit wird das Ziel verfolgt, eine städtebauliche Integration mit der benachbarten Bebauung zu erreichen und gleichzeitig den Anforderungen an das Landschaftsbild nachzukommen. Das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung einer

maximalen Gebäudehöhe orientieren sich ausschließlich am angrenzenden Bestand.

7.3

Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine "abweiche Bauweise" festgesetzt, um den Belangen der bestehenden Firma als auch des geplanten Verbrauchermarkts eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen.

Diese Bauweise entspricht der >>offenen Bauweise<< gem. § 22 BauNVO wobei jedoch Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind.

7.4

Verkehr

7.4.1

Verkehrliche Erschließung

Der gesamte Verbrauchermarkt, bzw. das Baugrundstück befindet sich an der Landstraße L 433 in Richtung Gosheim, etwa 250 m außerhalb der OD-Grenze.

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ist es notwendig einen Anschluss an die Landstraße L 433 vorzunehmen, der der Andienung des Markts und dem Kundenverkehr gerecht werden soll.

Um diesen Anschluss verkehrssicher und gefahrlos gestalten zu können, ist für den von Gosheim kommenden Verkehr eine Linksabbiegespur notwendig. Diese ist im Plan eingezeichnet und etwa 150 m von der Ortsgrenze entfernt. Im Verfahren wurde diese Linksabbiegespur auf Anregung des LRA Tuttingen und des RP Freiburg um weitere ca. 20 m in Richtung OD-Grenze verschoben.

Diesbezüglich fand ein Abstimmungsgespräch mit der Polizeidirektion Tuttingen, der Straßenbauverwaltung und dem Baurechtsamt statt. Dabei wurde auch ein reduzierter anbaufreier Streifen zugestanden. Dieser wird 15 m vom Fahrbahnrand betragen. Die Fa. Schwer wird wie bisher über die in die Landstraße L 433 mündende Ortstraße erschlossen. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.

7.4.2

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist relativ weit vom Plangebiet entfernt. Da aber gerade nicht – mobile Menschen vom Verbrauchermarkt profitieren sollen, bemüht sich die Gemeinde im weiteren Verfahren um eine Verlegung der Bushaltestelle in die Nähe des Gebiets.

7.4.3

Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht beeinträchtigt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben erhalten.

7.4.4

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf das Baugrundstück verlagert, dessen Flächenmaß hierfür ausreichend bemessen ist.

Die Bauträger des Verbrauchermarkts planen dafür ca. 80 Stellplätze

7.4.5

Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird über straßenbegleitende Gehwege an das örtliche Gehwegnetz in der Landstraße L 433 angebunden.

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 Bereich der Fa. Schwer.

Mit den vorhandenen Anlagen und Einrichtungen wird genügend Kapazität vorgehalten, um den Verbrauchermarkt ausreichend versorgen zu können.

8.2

Abwasserableitung

Für die anfallenden Schmutzwässer erfolgt der Anschluss an den Ortskanal. Dabei wird nachzeitigem Stand ein Anschluss an den bestehenden Kanal im Bereich „Im Dörfle“ angestrebt. Demnach muss eine neue, ca. 150 m lange Leitung neu verlegt werden.

Das anfallende unverschmutzte Dachwasser ist auf dem Grundstück zurückzuführen und gedrosselt an den "Weitbach" abzugeben.

Das anfallende Regenwasser aus Hofflächen muss ebenfalls zurückgehalten werden. Dabei wird eine Reinigung des Oberflächenwassers durch eine Sedimentationsanlage auf dem Grundstück des Markts angestrebt. Dazu muss ebenfalls parallel zur SW-Leitung eine separate Regenwasser-Leitung bis zum Weitbach gebaut werden.

Im Rahmen der Fertigung des Baugesuchs werden die Details mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Das Landratsamt hat die dazu notwendigen Richtlinien und Grundsätze in seiner Stellungnahme formuliert. Diese werden in der Detailplanung berücksichtigt.

8.3 Stromversorgung

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

8.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldernetz der Deutschen Telekom AG erweitert.

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 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Umweltbericht in Auftrag geben. Die Ergebnisse des Umweltberichts macht sich die Gemeinde Denkingen zu Eigen.

10. BODENORDNUNG

Die Realisierung des Plangebietes sichert die Gemeinde Denkingen durch den Erwerb der erforderlichen Flächen.

11. GEOLOGIE

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

11.1

Archäologische Denkmalpflege

Das Regierungspräsidium Freiburg „Denkmalpflege“ hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass im Einzugsgebiet des Plangebietes die Wüstung „Hör“ liegen könnte. Die Wüstung ist nicht eindeutig lokalisierbar. Gleiches gilt für die im 30-jährigen Krieg zerstörte Wüstung „Altdenkingen“.

Dieser Hinweis wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Ebenfalls wird in den Planungsrechtlichen Festsetzungen 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

Nach Geologischer Karte liegt das Planungsgebiet im Ausstrichbereich von oberflächennah verwitterten Tonsteinen des Mitteljuras (Opalinuston-Formation), die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Auffüllungen der vorausgegangenen Nutzungen sind nicht auszuschließen.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird davon aus geotechnischer Sicht aufgrund der geringen Durchlässigkeit und einer möglichen Verschlechterung des Baugrunds abgeraten.

Die Deckschichten und ggf. verwitterten Opalinus-Tonsteine bilden einen setzungsfähigen und ggf. in Hanglage auch rutschungsanfälligen Baugrund, der zu saisonalen Volumenänderungen neigt. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 wird empfohlen.

Dieser Hinweis wurde so auch in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1

Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergeben 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.

12.2

Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen festgesetzt.

Angrenzend an die landwirtschaftlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mindestens 0,5 m eingehalten werden.

12.3

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 der angrenzenden Landesstraße, Rechnung tragen. Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Fernstraßengesetzes.

13.

ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Denkingen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >> Schreien << die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

13.1

Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption zur Entwicklung der Infrastruktur von Denkingen
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- die Belange des Naturschutzes entsprechend § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) (vgl. § 1 Nr. 7 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Straßenbauverwaltung
- die Belange Naturschutzes und des Landschaftsbildes
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen
- die Belange des ÖPNV in akzeptabler Entfernung zum Plangebiet
- den Erhalt und die Weiterentwicklung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen
- die Erhaltung der im Planfeld vorhandenen Strukturen (vgl. § 1 Nr. 8 BauGB)
- die Belange des ortsansässigen Einzelhandels

13.2

Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)
- das Interesse von Gewerbetreibenden an optimalen Nutzungen der in gemeinem Eigentum stehenden Planbereich
- die Belange für soziale und kulturelle Bedürfnisse (vgl. 1 Nr.3 BauGB >> Belange der Familien, junger und älter Menschen<<

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil %
Bestehende Gewerbefläche (Fa. Schwer)	3.400 m ²	0,34 ha	23 %
Neue Gewerbefläche (Penny – Markt)	8.800 m ²	0,88 ha	61 %
Straßen und Wege	1.700 m ²	0,17 ha	12 %
Grünfläche (Ausgleich)	400 m ²	0,14 ha	3 %
Verkehrsgrün	200 m ²	0,02 ha	1 %
Gesamtfläche	14.500 m²	1,45 ha	100 %

14.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet (GE) 0,8

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

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

Aufgestellt:

Denkingen, den 14.07.2009
geändert am 26.01.2010

.....
Rudolf Wuhrer
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Denkingen, den

.....
Rudolf Wuhrer
Bürgermeister